V°, agli atti con tutti gli allegati.
Il G.D.
dott. [redacted]

21/10/2021



**STUDIO TECNICO MORGANTI**
VIA P. M. BULMETTI, 2 - 63078 - SPINETOLI (AP)
Partita IVA: 02405900446
Tel. 0736898061 – Cell. 348 3358956
e-mail: info@studiotecmorganti.it - PEC: antonio.morganti@geopec.it

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

## Tribunale di Ascoli Piceno

## procedura n. FALLIMENTO 43/2019

## Curatela del [redacted]



## XII° RELAZIONE – FABBRICATI COMUNE DI JESI

Spinetoli, 17/08/2021

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno
Sezione Albo N. 584
Geometra Antonio Morganti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# 1. PREMESSE

## 1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

In data 17 giugno 2020, il sottoscritto **Geometra Antonio Morganti**, con studio in Spinetoli (AP), Via P. M. Bulmetti n. 2, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 564, assicurato con la compagnia AMISSIMA ASSICURAZIONI spa, polizza n. 821509997, con scadenza in data 23/01/2022, a seguito di nomina accettata in data 18 giugno 2020, veniva incaricato dal Collegio dei Curatori del [redacted] di redigere perizia di stima delle unità immobiliari urbane e terreni, facenti parte del patrimonio immobiliare della Fallita SACO, meglio individuati negli elaborati peritali denominati:

--"Perizia di Stima Analitica Giurata", già redatto e giurato dal sottoscritto Geom. Morganti Antonio in data 14 agosto 2019 (Ufficio del Giudice di pace di Ascoli Piceno, R.G. n. 2579/2019) ubicati nei comuni di Ancona (AN), Ascoli Piceno (AP), Spinetoli (AP), Jesi (AN), Perugia (PG), Maltignano (AP) e Roma (RM), a cui si fa espresso rinvio;

--"Perizia di Stima Analitica Giurata", già redatto e giurato dal sottoscritto Geom. Morganti Antonio in data 14 agosto 2019 (Ufficio del Giudice di pace di Ascoli Piceno, R.G. n. 2578/2019) ubicati nei comuni di Ascoli Piceno (AP), Guidonia Montecelio (RM), Rocca di Mezzo (AQ) e Senigallia (AN), a cui si fa espresso rinvio.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELL'INCARICO

Unità Immobiliari Urbane - (Piena Proprietà)

1) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Russi n. 42, piano T, censito al foglio 117, particella 389 sub.

2) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano S1, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 24

3) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano S1, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 25

4) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 74

5) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 75

6) Immobile sito in Comune di Ancona (AN), Via Betti n. 16, piano T, censito al foglio 97, particella 2383 sub. 76

7) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 36, piano 7, censito al foglio 80, particella 295 sub. 31

8) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 36, piano 7, censito al foglio 80, particella 295 sub. 32

9) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 36

10) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 37

11) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 57

12) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via 3 Ottobre n. 7, piano S2, censito al foglio 104, particella 521 sub. 59

13) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 1, piano S1, censito al foglio 103, particella 319 sub. 34

14) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 7, piano S1, censito al foglio 103, particella 323 sub. 52

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

15) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Cola d'Amatrice n. 7, piano S1, censito al foglio 103, particella 323 sub. 53

16) Immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Foligno n. 3, piano S1, censito al foglio 104, particella 634 sub. 13

17) Immobile sito in Comune di Spinetoli (AP), Via Salaria, piano S1, censito al foglio 8, particella 178 sub. 27, graffata alle particelle 303 sub. 31 e 304 sub. 14 dello stesso foglio 8

18) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 20

19) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 21

20) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 22

21) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 34

22) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1 , censito al foglio 53, particella 1503 sub. 44

23) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 51

24) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 55

25) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 62

26) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 67

27) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1503 sub. 68

28) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 36

29) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 37

30) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 40

31) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 41

32) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 42

33) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 43

34) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 1/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1605 sub. 60

35) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 25

36) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 27

37) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 49

38) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Mario Lenti n. 3, piano S1, censito al foglio 53, particella 1502 sub. 50

39) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 22

40) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 27

41) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 33

42) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 34

43) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 36

44) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 37

45) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 41

46) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1618 sub. 46

47) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 22

48) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 38

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

49) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 40

50) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Livatino n. 4/A, piano S1, censito al foglio 53, particella 1664 sub. 41

51) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 10

52) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 14

53) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 19

54) Immobile sito in Comune di Jesi (AN), Via Fava n. 6, piano S1, censito al foglio 53, particella 1665 sub. 20

55) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 26

56) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 28

57) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 29

58) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 31

59) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 33

60) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 35

61) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 45

62) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 46

63) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 48

64) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 55

65) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 56

66) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 58

67) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 63

68) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 64

69) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 69

70) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 71

71) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 72

72) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via dell'Armonia, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 73

73) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 74

74) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 21

75) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 24

76) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 25

77) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai dell'Armonia, piano S1, censito al foglio 320, particella 1540 sub. 33

78) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 16

79) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 20

80) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 21

81) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 27

82) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 30

83) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 32

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

84) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 35

85) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 38

86) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 63

87) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 64

88) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 65

89) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Vai Fausto Luciani, piano S1, censito al foglio 320, particella 1573 sub. 70

90) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via Tiberi n. 5, piano T, censito al foglio 234, particella 2200 sub. 1

91) Immobile sito in Comune di Perugia (PG), Via Fausto Luciani n. 110, piano T, censito al foglio 320, particella 1475 sub. 143

92) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 1, censito al foglio 2, particella 119 sub. 2

93) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 1, censito al foglio 2, particella 119 sub. 3

94) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 2, censito al foglio 2, particella 119 sub. 4

95) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano 2, censito al foglio 2, particella 119 sub. 5

96) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 6

97) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 7

98) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 8

99) Immobile sito in Comune di Maltignano (AP), Via della Bonifica, piano T, censito al foglio 2, particella 119 sub. 9

100) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Joan Miro n. 16, piano 4-5-S1, censito al foglio 978, particella 1340 sub. 37

101) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Salvador Dalì n. 32, piano S1, censito al foglio 978, particella 1340 sub. 116

102) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Joan Miro n. 21, piano S1, censito al foglio 978, particella 1416 sub. 137

103) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Lucrezia Romana n. 80, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 116

104) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Giovanni Silvagni n. 11, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 135

105) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Giovanni Silvagni n. 11, piano S1, censito al foglio 978, particella 1417 sub. 136

106) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 31, piano T, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 97

107) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 31, piano T, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 105

108) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 62

109) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 66

110) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 76

111) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Largo Guido Martina n. 7, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2550 sub. 90

112) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Roberto Raviola n. 21, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2555 sub. 503

113) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 56

114) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 62

115) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 63

116) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 73

117) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 84

118) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Viale Aurelio Galleppini n. 29, piano S1, censito al foglio 1126, particella 2557 sub. 87

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

119) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli n. 6, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 46

120) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 47

121) Immobile sito in Comune di Roma (RM), Via Franco Donatelli, piano T, censito al foglio 1126, particella 2556 sub. 57

Terreni e Fabbricati ex rurali

1) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, censito al foglio 109, particella 30/AA, particella 30/AB, particella 31, particella 59, particella 100/AA, particella 100/AB, particella 150, particella 310, particella 313, particella 620, particella 622, particella 623, particella 624, particella 625, particella 627, particella 650, particella 652

2) PIENA PROPRIETÀ - **Fabbricato** collabente ex rurale con accessori in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 41

3) PIENA PROPRIETÀ - **Fabbricato** collabente ex rurale con accessori in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 32

4) PIENA PROPRIETÀ - **Manufatti** collabenti ex rurale (pozzo- vasca) sito in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Contrada Castagneti Alto (Via dell'Aspo), censito al foglio 109, particella 653

5) DIRITTI DI 1/5 - **Terreni** siti in **Comune di Guidonia Montecelio (RM**), censito al foglio 9, particella 370/AA, particella 370/AB, particella 372/AB, particella 372/AA, particella 380, foglio 12, particella 428, particella 513, particella 516, particella 212, particella 430, particella 70, foglio 9, particella 382, particella 384, particella 374, particella 376/AA, particella 376/AB, particella 378, foglio 12, particella 424, particella 437, particella 456, particella 459, particella 495, particella 517, particella 519, particella 520, particella 554

6) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Guidonia Montecelio (RM**), censito al foglio 9, particella 354, particella 672, particella 673, particella 674, particella 678, particella 680

7) DIRITTI DI 2/80 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 19, particella 394, foglio 38, particella 497, foglio 43, particella 118, foglio 44, particella 51, particella 53

8) DIRITTI DI 1/10 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 17, particella 240, foglio 23, particella 755, particella 756, foglio 42, particella 280

9) DIRITTI DI 1/5 - **Terreni** siti in Comune di **Rocca Di Mezzo (AQ)**, censito al foglio 13, particella 1025, particella 1141, foglio 17, particella 44, foglio 19, particella 811, foglio 23, particella 631, particella 754, particella 758, foglio 36, particella 158, foglio 37, particella 670, foglio 38, particella 222, particella 380, particella 498, foglio 39, particella 130, foglio 41, particella 185, particella 216, particella 276, particella 581, foglio 42, particella 24, particella 343, particella 350

10) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Senigallia (AN)**, censito al foglio 27, particella 952, particella 1213

11) PIENA PROPRIETÀ - **Terreni** siti in Comune di **Senigallia (AN)**, censito al foglio 27, particella 1061, particella 1067

Si precisa che con mail Pec dei Curatori in data 04/11/2020, è stato comunicato al sottoscritto di escludere dall'incarico l'immobile in Perugia via Tiberi n.5 sopra indicato al n. 90 (vedi **All. n. H.9**)

Esperiti gli opportuni accertamenti, visto l'elevato numero di immobili e la loro diversa natura, nonché, le difficoltà per alcuni di essi a completare le visite di sopralluogo per mancanza delle chiavi ed anche per i ritardi da parte dei pubblici uffici, per l'ottenimento dei documenti a seguito delle richieste di accessi agli atti, si è ritenuto utile procedere alla redazione di più relazioni contenenti uno o più lotti, che comprendono immobili di similari caratteristiche, omogeneità di accertamenti valutativi e costruttivi ed ubicazione.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si è programmato pertanto di predisporre le seguenti n. 12 relazioni:

**I** – Relazione per i beni in Comune di Maltignano; *"intero fabbricato con corte"*

**II** – Relazione per i beni in Comune di Ascoli Piceno *" Terreni e fabbricati in località Tozzano "*

**III** – Relazione per il bene in Comune di Spinetoli (AP); *" Locale interrato"*

**IV** – Relazione per i beni in Comune di Senigallia (AN); *" Terreni"*

**V** – Relazione per i beni in Comune di Ascoli Piceno; *"Unità immobiliari via 3 Ottobre" + "Unità immobiliari via Foligno" + "Unità immobiliari via Cola D'Amatrice" + "Unità immobiliari via Dei Platani"*

**VI** – Relazione per i beni in Comune di Ancona; *"Unità immobiliari via Betti" + "Unità immobiliare via Russi"*

**VII** – Relazione per i beni in Comune di Guidonia Montecelio (RM); *"Terreni in piena proprietà e terreni con diritti parziali "*

**VIII** – Relazione per i beni in Comune di Rocca di Mezzo (AQ); *"Terreni in proprietà con diritti parziali "*

**IX** – Relazione per i beni in Comune di Perugia; *"Unità immobiliari in località Castel del Piano"*

**X** – Relazione per i beni in Comune di Roma; *"Unità immobiliari località Capannelle"*

**XI** – Relazione per i beni in Comune di Roma; *"Unità immob.ri località Torrino Mezzocammino"*

XII – Relazione per i beni in Comune di Jesi; "Unità immobiliari Box e fondaci"

**LA PRESENTE – (XII°) - RELAZIONE, È RELATIVA AI FABBRICATI SITI IN COMUNE DI JESI**

IMMOBILI SOPRAINDICATI DAL NR. 18 AL NR. 54, IN SINTESI TRATTASI DI:

**I°** - n. 4 box auto al piano interrato del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1502 denominato "condominio Via Leonardo da Vinci", costituenti i Lotti 1, 2, 3 e 4 in seguito descritti e valutati;

**II°** - n. 4 box auto al piano interrato e n. 6 fondaci-cantine al piano interrato del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1503 denominato "condominio Raffaello Sanzio", costituenti i Lotti 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 in seguito descritti e valutati;

**III°** - n. 7 box auto al piano del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1605 denominato "condominio Marco Polo", costituenti i Lotti 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 in seguito descritti e valutati;

**IV°** - n. 8 box auto al piano del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1618 denominato "condominio Gaspare Spontini", costituenti i Lotti 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 in seguito descritti e valutati;

**V°** - n. 4 box auto al piano interrato del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1664 denominato "condominio Pergolesi", costituenti i Lotti 30, 31, 32, e 33 in seguito descritti e valutati;

**VI°** - n. 4 box auto al piano interrato del fabbricato descritto al Fg. 53 p.lla 1665 denominato "condominio Filippo Marchetti", costituenti i Lotti 34, 35, 36 e 37 in seguito descritti e valutati;

## 1.2 FINALITÀ DELLA STIMA

La presente stima è finalizzata alla vendita forzata dei beni oggetto del fallimento e, come stabilito dall'art. 568 C.P.C., il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato.

## 1.3 METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Visto lo scopo e finalità per il quale è stata commissionata e redatta la presente relazione di valutazione immobiliare, il criterio di stima più consono da utilizzare, è quello che meglio determina il prezzo di mercato come disposto predetto art. 568 D.P.C., derivante dall'incontro tra domande ed offerte presenti sul mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali ha la seguente definizione:

**- Valore di mercato (market value)** (IVS 2007 - IVS 1.3.1 e EVS S4.10) "*è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Il Valore di mercato determinato, sarà poi assoggettato a quei adeguamenti, correzioni di stima e riduzioni praticati ordinariamente per l'assenza di garanzia, vizi ed altre decurtazioni applicate per i casi di vendita forzata (regolarizzazione urbanistica, stato d'uso, manutenzione, possesso, vincoli ed oneri giuridici, spese condominiali insolute).

La presente valutazione viene redatta attenendosi, quanto più possibile alle finalità ed obbiettivi generali posti dal Codice delle Valutazione Immobiliari V ediz. edito dalla Tecnoborsa, ovvero il conseguimento di condizioni di

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

maggiore trasparenza ed equità del mercato immobiliare attraverso prassi e metodi condivisi a livello nazionale ed internazionale. Tutto ciò, nel contesto italiano, è un problema complesso soprattutto per difficoltà di reperimento di dati certi veritieri di mercato o riconoscere quelle situazioni che hanno determinato un prezzo che non è rappresentativo di quello della definizione del "Prezzo di Mercato". Quindi uno dei principali problemi che un valutatore deve affrontare è, laddove si sono formati, l'acquisizione e raccolta di prezzi veritieri di beni dello stesso settore di mercato di quelli oggetto di stima, sui quali basare le previsioni di prezzi futuri e la stima attuale. In particolare nella attuale fase di forte contrazione del mercato in molti casi i dati certi sono pochi, non contemporanei e spesso condizionati da speculazioni o situazioni di necessità, che non rispecchiano le ideali condizioni delle definizioni dei prezzi di mercato sopraddette e stabilite dagli standards internazionali. Infatti da alcuni anni, nelle zone di ubicazione degli immobili si assiste ad un evidente incremento dell'offerta di immobili sia urbani, sia di terreni agricoli che di terreni edificabili. È notorio che molti di essi sono da molto tempo in vendita sul mercato, ma senza esito e per alcune particolari tipologie, senza aver ricevuto la minima offerta. Le tipologie più penalizzate sono i terreni, le aree edificabili se non poste in evidente ottima e particolare posizione, nonché le porzioni produttive. Anche quelle residenziali di non recente realizzazione e di maggior consistenza, hanno scarsa commercializzazione e valori ridotti rispetto al passato, considerato che hanno condizioni strutturali non più consone con le recenti nuove norme antisismiche, finiture ed impianti vetusti e scadenti prestazioni dal punto di vista energetico ed acustico.
Lo stato degli immobili è stato rilevato nei sopralluoghi, con accesso agli stessi, durante il quale sono state rilevate le principali misure, le caratteristiche costruttive, manutentive e scattate varie foto dello stato di fatto.

## 1.4 LIMITI E ASSUNZIONI

- La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

- La committenza e chi utilizzerà la presente stima, è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal fruitore sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Né il Valutatore né altri soggetti, si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione acquisita o ricevuta errata od incompleta o non aggiornata.

- È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Le visure sia delle provenienze che dei gravami si estendono al ventennio precedente la stima.

**È doveroso precisare che tutti i riferimenti di mercato e prezzi presi a confronto, sono relativi al periodo antecedente l'attuale emergenza sanitaria COVID 19, le cui ripercussioni sul mercato immobiliare non sono note né facilmente prevedibili, sia per la quantificazione che per la durata.**

## 1.5 SISTEMI DI MISURA E RILEVAMENTI

Sono state adottate definizioni, criteri di misurazione e metodi di calcolo dei rapporti mercantili, in linea con le indicazioni del Codice delle Valutazione Immobiliari V ediz. Edito dalla Tecnoborsa.
In particolare:

- Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.
  La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.
- I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo delle superfici principali.
  I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano sia nello spazio, da località a località e per segmento di mercato e anche, nel tempo, in base alle dinamiche di mercato.
- La misurazione e determinazione della consistenza della superficie commerciale è adotta la tipologia denominata “SEL” (superficie esterna lorda).

Per superficie esterna lorda (SEL) si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

- i pilastri – colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianti di sollevamento, ecc.), ove esistente, ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui dell'edificio;
- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

E non include:

- Le rampe d'accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- il criterio di misurazione adottato e denominato “SIM” (sistema italiano di misurazione), con il quale la superficie viene così determinata:

**a) -** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

**b) -** Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%
- balconi (con vista), 30%
- lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%
- portici, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,5 , 70%
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
- Inoltre nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
- Tali coefficienti di ponderazione previsti dal predetto criterio "SIM", sono stati in alcuni casi variati in funzione delle caratteristiche, degli usi ordinari ricorrenti nelle transazioni immobiliari locali ed anche in base alla loro consistenza in correlazione con la superficie principale e le minime dinamiche dell'attuale mercato.

## 1.6 DICHIARAZIONE DEL VALUTATORE

In applicazione agli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo e ha conseguito la certificazione "Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14" Cert. n. IMQ-VI-1608005;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# 2. QUESITO PER IL CTU

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE O DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Descriva l'Esperto l'immobile o gli immobili (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso Immobiliare con parti comuni, - caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

*a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*

*b) Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento e, in particolare:*

*- in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);*

*- in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA*

*c) Accessi;*

*d) Situazione igienico sanitaria: se l'immobile e agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*

*e) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

*f) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*g) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*h) Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriale nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

*i) formazione dei Lotto alla vendita*

*2) SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI*

*Acquisisca l'Esperto il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del DPR 6/06/2001 N. 380*

*Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle legge 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile o degli immobili fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.*

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

*Accerti sé l'immobile o gli immobili sono dotati o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008*

*3) STATO DI POSSESSO*
*Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se é occupato da terzi ed a che titolo o dal fallito; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o con locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza, per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI*
*Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
*che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente*
*- domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,*
*- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
*- esistenza di dritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici;*
*- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*
*- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,*
*che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura*
*- iscrizioni (a spese dell'acquirente)*
*- trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),*
*- difformità catastali (a spese della procedura);*
*pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.*

*5) STIMA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI*
*Determini L'ESPERTO il valore commerciale dell'immobile o degli immobili secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta*
*a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile o degli immobili);*
*b) lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile o degli immobili;*
*c) lo stato di possesso (sopra sub.3);*
*d) Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub.4) e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente (sopra sub.4);*
*e) Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

*f) Per altri oneri e pesi, se del caso il valore finale del bene o dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando due diverse ipotesi in cui gli eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione del bene o dei beni ai fini della formazione del bando d'asta o del decreto di trasferimento dell'immobile o degli immobili;*

*Indichi l'esperto se la vendita è soggetta ad Iva, ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nel procedimenti giudiziali" sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il valore di mercato o degli immobili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo, nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile;*

*Inoltre l'espero stimatore dovrà:*
*a) prima di ogni altra attività, controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
*b) comunicare per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile o gli immobili oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
*c) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospendere le operazioni peritali e, prontamente, informare i curatori presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*
*d) acquisire — a ciò espressamente autorizzandolo — direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
*e) in caso d'impossibilità ad accedere all'immobile o agli immobili, l'esperto estimatore relazionare tempestivamente ai curatori al fine di ottenere dal Giudice delegato l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 RD. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile o degli immobili a cura dell'ausiliario;*
*f) eccettuati le evenienze sopra indicate, non sospendere, in nessun caso, le operazioni peritali;*
*g) depositare, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;*
*h) allegare alla relazione almeno due fotografie esterne del bene o dei beni e almeno due interne, nonché la planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia*

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

*dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
*i) depositare un cd contenente: i) la relazione per l'ufficio del Giudice Delegato completa di tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); ii) la perizia, per uso pubblicazione depurata da tutti i riferimenti personologici anche negli allegati (ad esempio, nota di trascrizione e iscrizione etc.) ed eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) iii) planimetria (planim.doc);*
*j) allegare alla relazione, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*
*k) produrre, se occorre, certificato di destinazione urbanistica;*
*l) alimentare l'archivio del Portale dei Fallimenti (Fallco Web) — sezione inventari in relazione a tutti le unità immobiliari stimate.*

## 3. VALUTAZIONE LOTTI

# LOTTO N. 1

## 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 25, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 6, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000).
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 26 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

## 3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,50** mq
Altezza utile m.l. 2,54
(vedi planimetria **"All. n. A.1"**)

## 3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.3**)

## 3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**

- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.

Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:

- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**

Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).

Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A

Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:

- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)

Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 1-2**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002014-00 del 23.03.2002 (**allegato D.1**)
- 2 - Collaudo statico prot 514_02 (**allegato D.2**)
- 3 - DIA 2004 P 0290 del 24.03.2004 (**allegato D.3**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.4**)
- 4 - Certificato Agibilità del 01.07.2004 (**allegato D.5**)
- 5 - Collaudo statico prot 13398_04 (**allegato D.6**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1502 (**allegato E.1**)
- Elaborato planimetrico 53_1502 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1502_25 (**allegato E.4**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 1:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,198/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **67,63**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 95,86**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

## 3.9 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

(10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

**- IMMOBILE «35»**

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 1 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1502, sub. 25 |
| **Indirizzo:** | Via Livatino n. 2 piano S1 |

| | |
|---|---|
| **Modalità seguita per il calcolo della superficie:** | Superficie esterna lorda - SEL |

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Garage | 19,50 | 100% | 19,50 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,50** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.476,78 |
| **Valore OMI:** | € 11.261,25 |
| **Valore Stimato: mq 19,50 x € 700,00** | € 13.650,00 |

| |
|---|
| **V A L O R E  S T I M A T O  € 13.650,00** |
| ***(euro tredicimilaseicentocinquanta/00)*** |

## 3.11 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.650,00 – 13%) = | € 11.875,50 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| Residuano | € 11.581,50 |

**valore definitivo arrotondato € 11.600,00 (undicimilaseicento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.12 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 1:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 25, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 6, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano e tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 26 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.600,00 (undicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 2

## 3.13 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 27, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 18, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 8, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 e sub. 28 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.14 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **18,50** mq
Altezza utile m.l. 2,54
(vedi planimetria **"All. n. A.2"**)

## 3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.6**)

## 3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione: -per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.17 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 1-2**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002014-00 del 23.03.2002 (**allegato D.1**)
- 2 - Collaudo statico prot 514_02 (**allegato D.2**)
- 3 - DIA 2004 P 0290 del 24.03.2004 (**allegato D.3**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.4**)
- 4 - Certificato Agibilità del 01.07.2004 (**allegato D.5**)
- 5 - Collaudo statico prot 13398_04 (**allegato D.6**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1502 (**allegato E.1**)
- Elaborato planimetrico 53_1502 (**allegato E.2**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Visure catastali: - Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie: - PLN_53_1502_27 (**allegato E.5**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.18 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 2:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,276/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **69,92**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 98,10**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

## 3.21 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «36»

**Lotto:** Lotto 2
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1502, sub. 27
**Indirizzo:** Via Livatino n. 2 piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Garage | 18,50 | 100% | 18,50 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **18,50** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.756,50 |
| **Valore OMI:** | € 10.683,75 |
| **Valore Stimato: mq 18,50 x € 700,00** | € 12.950,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 12.950,00** |
|---|
| ***(euro novemilaseicentodieci/00)*** |

## 3.23 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 12.950,00 – 13%) = | € 11.266,50 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 0,00

Residuano € 10.972,50,00

**valore definitivo arrotondato € 11.000,00 (undicimilamila/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva (sconta l'imposta di registro).

## 3.24 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 2:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), VIA ROSARIO LIVATINO n. 2 (catastalmente Via Mario Lenti n. 3), piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 27, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 18, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **18,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 8, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 e sub. 28 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.000,00 (undicimilamila/00**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 3

## 3.25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 49, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie catastale mq 22, rendita € 44,42.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 21, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 50 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 48 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.26 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,00** mq
Altezza utile m.l. 2,54
(vedi planimetria **"All. n. A.3"**)

## 3.27 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.9**)

## 3.28 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 1-2**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002014-00 del 23.03.2002 (**allegato D.1**)
- 2 - Collaudo statico prot 514_02 (**allegato D.2**)
- 3 - DIA 2004 P 0290 del 24.03.2004 (**allegato D.3**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.4**)
- 4 - Certificato Agibilità del 01.07.2004 (**allegato D.5**)
- 5 - Collaudo statico prot 13398_04 (**allegato D.6**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1502 (**allegato E.1**)
- Elaborato planimetrico 53_1502 (**allegato E.2**)

Visure catastali:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1502_49 (**allegato E.6**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.30 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.31 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 3:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 dicembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,758/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **84,31**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 122,07**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.32 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

## 3.33 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.
Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.34 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «37»

**Lotto:** Lotto 3
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1502, sub. 49
**Indirizzo:** Via Livatino n. 2 piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Garage | 23,00 | 100% | 23,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **23,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.596,92 |
| **Valore OMI:** | € 13.282,50 |
| **Valore Stimato: mq 23,00 x € 700,00** | € 16.100,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 16.100,00** |
|---|
| ***(euro sedicimilacento/00)*** |

## 3.35 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 16.100,00 – 13%) = | € 14.007,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Residuano = € 13.713,00

**valore definitivo arrotondato € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.36 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 3:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 49, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie catastale mq 22, rendita € 44,42.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 21, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 50 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 48 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 4

## 3.37 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 50, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie catastale mq 24, rendita € 44,42.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 22, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 49 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.38 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,00** mq
Altezza utile m.l. 2,55
(vedi planimetria **"All. n. A.4"**)

## 3.39 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.13**)

## 3.40 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.1**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.41 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 1-2**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002014-00 del 23.03.2002 (**allegato D.1**)
- 2 - Collaudo statico prot 514_02 (**allegato D.2**)
- 3 - DIA 2004 P 0290 del 24.03.2004 (**allegato D.3**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.4**)
- 4 - Certificato Agibilità del 01.07.2004 (**allegato D.5**)
- 5 - Collaudo statico prot 13398_04 (**allegato D.6**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:

- Mappa fg 53 p.lla 1502 (**allegato E.1**)
- Elaborato planimetrico 53_1502 (**allegato E.2**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1502_50 (**allegato E.7**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.42 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.43 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 4:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 dicembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,754/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **84,21**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 122,00**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.1**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.44 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.1).**

## 3.45 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

1 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.46 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «38»

**Lotto:** Lotto 4
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1502, sub. 50
**Indirizzo:** Via Livatino n. 2 piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Garage | 24,00 | 100% | 24,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **24,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.596,92 |
| **Valore OMI:** | € 13.860,00 |
| **Valore Stimato: mq 24,00 x € 700,00** | € 16.800,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 16.800,00** |
|---|
| ***(euro sedicimilaottocento/00)*** |

## 3.47 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) –"decurtazione del **10%"**;
**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 9.610,00 – 13%) = | € 14.618,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 14.322,00 |

**valore definitivo arrotondato € 14.300,00 (quattordicimilatrecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.48 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 4:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA MARIO LENTI n. 3, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1502 sub. 50, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie catastale mq 24, rendita € 44,42.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 22, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione. Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 49 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 14.300,00 (quattordicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 5

## 3.49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 20, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 11, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 21 di proprietà Saco SpA, locale fondaco sub. 19 di proprietà altra ditta, corridoio comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.50 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51
(vedi planimetria **"All. n. A.5"**)

## 3.51 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.20**)

## 3.52 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.53 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Planimetrie:
- PLN_53_1503_20 (**allegato E.10**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.54 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.55 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 5:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,218/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **5,47**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 13,45**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.56 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.57 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
- Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x35%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)] -
- Prezzo €. 185.000,00
(appartamento+localepluriuso+terrazza+cantina+garage)
--€/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
--€/mq 455,00 circa

N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.58 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «18»

**Lotto:** Lotto 5
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 20
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 4,00 | 100% | 4,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **4,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 781,20 |
| **Valore OMI:** | € 1.790,00 |
| **Valore Stimato: mq 4,00 x € 500,00** | € 2.000,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 2.000,00** |
|---|
| ***(euro duemila/00)*** |

## 3.59 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"
**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 2.000,00 – 12%) = | € 1.760,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 1.466,00 |

**valore definitivo arrotondato € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.60 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 5:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 20, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina, distinto con l'interno n. 11, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 21 di proprietà Saco SpA, locale fondaco sub. 19 di proprietà altra ditta, corridoio comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 6

## 3.61 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 21, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 10, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio. e con buon collegamento alla viabilità primaria. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (giocattoli, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali fondaco sub. 20 e sub. 22 di proprietà Saco SpA, corridoio comune e terrapieno.

## 3.62 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51
(vedi planimetria **"All. n. A.6"**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.63 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (giocattoli, scatoloni, ecc.). (Vedi **allegato I.23 e I.24**)

## 3.64 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.65 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)
Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1503_21 (**allegato E.11**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.66 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.67 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 6:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,219/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **5,50**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 13,72**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.68 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.69 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
- Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x35%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)] -
- Prezzo €. 185.000,00
(appartamento+localepluriuso+terrazza+cantina+garage)
--€/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
--€/mq 455,00 circa

N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.70 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «19»

**Lotto:** Lotto 6
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 21
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 4,00 | 100% | 4,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **4,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

**Valore catastale:** € 781,20
**Valore OMI:** € 1.790,00
**Valore Stimato: mq 4,00 x € 500,00** € 2. 000,00

| **V A L O R E S T I M A T O € 2.000,00** |
|---|
| ***(euro duemila/00)*** |

## 3.71 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

(€ 2.000,00 – 12% ) = € 1.760,00
- € 294,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 0,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 0,00
Residuano = € 1.466,00

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**valore definitivo arrotondato € 15.000,00 (millecinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.72 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 6:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 21, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione magazzino/deposito, distinto con l'interno n. 10, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita di cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario (giocattoli, scatoloni, ecc.).
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali fondaco sub. 20 e sub. 22 di proprietà Saco SpA, corridoio comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 7

## 3.73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 22, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 9, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario oltre ad un ciclomotore senza targa.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 21 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra e corridoio comune, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.74 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51 (vedi planimetria **"All. n. A.7"**)

## 3.75 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Si specifica che in occasione del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario oltre ad un ciclomotore senza targa. (Vedi **allegato I.26**)

## 3.76 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione: -per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.77 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Visure catastali: - Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie: - PLN_53_1503_22 (**allegato E.12**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.78 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.79 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 7:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,217/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **5,44**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 14,13**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.80 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.81 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
- Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x35%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)] -
- Prezzo €. 185.000,00
(appartamento+localepluriuso+terrazza+cantina+garage)
--€/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
--€/mq 455,00 circa

N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.82 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «20»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 7 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1503, sub. 22 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 4,00 | 100% | 4,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **4,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 781,20 |
| **Valore OMI:** | € 1.790,00 |
| **Valore Stimato: mq 4,00 x € 500,00** | € 2.000,00 |

| V A L O R E  S T I M A T O  € 2.000,00 |
|---|
| ***(euro duemila/00)*** |

## 3.83 - VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 2.000,00 – 12%) = | € 1.760,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 1.468,00 |

**valore definitivo arrotondato € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.84 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 7:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 22, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione magazzino/deposito, distinto con l'interno n. 9, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di materiale vario oltre ad un ciclomotore senza targa.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 21 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra e corridoio comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 8

## 3.85 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 34, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 48,86.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 16, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita di cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni di acqua piovana rilevate all'interno del locale garage, provenienti dalla feritoia di aerazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 33 e sub. 35 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.86 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,50** mq
Altezza utile m.l. 2,50 (vedi planimetria **"All. n. A.8"**)

## 3.87 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.29**)

## 3.88 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.89 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Visure catastali: - Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Planimetrie: - PLN_53_1503_34 (**allegato E.13**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.90 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.91 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 8:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,252/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,64**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 159,08**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.92 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.93 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.94 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «21»

**Lotto:** Lotto 8
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 34
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 23,50 | 100% | 23,50 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **23,50** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.156,36 |
| **Valore OMI:** | € 13.571,25 |
| **Valore Stimato: mq 23,50 x € 700,00** | 16.450,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 16.500,00** |
|---|
| ***(euro sedicimilacinquecento/00)*** |

## 3.95 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 16.500,00 – 13%) = | € 14.355,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 14.061,00 |

**valore definitivo arrotondato € 14.100,00 (quattordicimilacento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.96 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 8:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 34, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 48,86.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 16, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni di acqua piovana rilevate all'interno del locale garage, provenienti dalla feritoia di aerazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 33 e sub. 35 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 14.100,00 (quattordicimilacento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 9

## 3.97 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 44, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 3, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 18, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali fondaco sub. 43 e sub. 45 di proprietà di altre ditte, locale garage sub. 42 di proprietà di altra ditta, corridoio comune.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.98 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **3,00** mq
Altezza utile m.l. 2,49 (vedi planimetria **"All. n. A.9"**)

## 3.99 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.32**)

## 3.100 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.101 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1503_44 (**allegato E.14**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.102 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.103 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 9:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,174/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **4,36**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 11,57**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.104 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.105 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.106 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «22»

**Lotto:** Lotto 9
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 44
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 3,00 | 100% | 3,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | 3,00 |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 781,20 |
| **Valore OMI:** | € 1.342,50 |
| **Valore Stimato: mq 3,00 x € 500,00** | € 1.500,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 1.500,00** |
|---|
| ***(euro millecinquecento/00)*** |

## 3.107 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 1.500,00 – 12%) = | € 1.320,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 1.026,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**valore definitivo arrotondato € 1.000,00 (mille/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.108 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 9:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 44, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 3, rendita € 6,20.

Quote di proprietà: intera piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **3,00** mq.

Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione magazzino/deposito, distinto con l'interno n. 18, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.

L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).

Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.

In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC. La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Il locale confina con: locali fondaco sub. 43 e sub. 45 di proprietà di altre ditte, locale garage sub. 42 di proprietà di altra ditta, corridoio comune.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 1.000,00 (mille/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 10

## 3.109 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 51, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 25, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti tinteggiate.
Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni di acqua piovana rilevate all'interno del locale garage, provenienti dalla feritoia di aerazione.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Il locale confina con: locale garage sub. 52 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

## 3.110 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,50 (vedi planimetria **"All. n. A.10"**)

## 3.111 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.35**)

## 3.112 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
**Iscrizioni**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.113 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)
Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1503_51 (**allegato E.15**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.114 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.115 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 10:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,257/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **32,74**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 84,54**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.116 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.117 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.118 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «23»

**Lotto:** Lotto 10
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 51
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 16,00 | 100% | 16,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **16,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.197,06 |
| **Valore OMI:** | € 9.240,00 |
| **Valore Stimato: mq 16,00 x € 700,00** | € 11.200,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 11.200,00** |
|---|
| ***(euro undicimiladuecento/00)*** |

## 3.119 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 11.200,00 – 13%) = | € 9.744,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 9.450,00 |

**valore definitivo arrotondato € 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.120 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 10:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 51, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 25, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni di acqua piovana rilevate all'interno del locale garage, provenienti dalla feritoia di aerazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 52 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 11

## 3.121 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 55, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 29, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 56 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.122 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq
Altezza utile m.l. 2,48 (vedi planimetria **"All. n. A.11"**)

## 3.123 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.38**)

## 3.124 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- fg. 53 p.lla 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.125 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie:
- PLN_53_1503_55 (**allegato E.16**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.126 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.127 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 11:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,643/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **42,79**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 111,00**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.128 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.129 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.130 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «24»

**Lotto:** Lotto 11
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 55
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,00 | 100% | 19,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.476,78 |
| **Valore OMI:** | € 10.972,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,00 x € 700,00** | € 13.300,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 13.300,00** |
|---|
| ***(euro tredicimilatrecento/00)*** |

## 3.131 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.300,00 – 13%) = | € 12.901,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 12.607,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**valore definitivo arrotondato € 12.600,00 (dodicimilaseiento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.132 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 11:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 55, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.

Quote di proprietà: intera piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq.

Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 29, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.

L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).

Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.

La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.

La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Il locale confina con: locale garage sub. 56 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 12.600,00 (dodicimilaseiento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 12

## 3.133 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 62, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 6, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 61 e sub. 63 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.134 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq
Altezza utile m.l. 2,50 (vedi planimetria **"All. n. A.12"**)

## 3.135 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.41**)

## 3.136 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.
**Trascrizioni pregiudizievoli**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.137 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie:
- PLN_53_1503_62 (**allegato E.17**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.138 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.139 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 12:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,805/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **47,02**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 144,42**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.140 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.141 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.142 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «25»

**Lotto:** Lotto 12
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 62
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,00 | 100% | 19,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.756,50 |
| **Valore OMI:** | € 10.972,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,00 x € 700,00** | € 13.300,00 |

| V A L O R E S T I M A T O € 13.300,00 |
|---|
| *(euro tredicimilatrecento/00)* |

## 3.143 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.300,00 – 13%) = | € 12.901,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 12.607,00 |

**valore definitivo arrotondato € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.144 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 12:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 62, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 6, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultanotinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 61 e sub. 63 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 13

## 3.145 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 67, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 3, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 66 di altra ditta, locale fondaco sub. 68 di proprietà Saco SpA, vano scala e corridoio comuni.

## 3.146 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq
Altezza utile m.l. 2,50 (vedi planimetria **"All. n. A.13"**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.147 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.45**)

## 3.148 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione: -per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.149 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)
- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)
Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1503_67 (**allegato E.18**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.150 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.151 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 13:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,207/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **5,20**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 20,42**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.152 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/01 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/01 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.153 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.154 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «26»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 13 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1503, sub. 67 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 4,00 | 100% | 4,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **4,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 781,20 |
| **Valore OMI:** | € 1.790,00 |
| **Valore Stimato: mq 4,00 x € 500,00** | € 2.000,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 2.000,00** |
|---|
| ***(euro duemila/00)*** |

## 3.155 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 2.000,00 – 12%) = | € 1.760,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 1.466,00 |

**valore definitivo arrotondato € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.156 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 13:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 67, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione magazzino/deposito, distinto con l'interno n. 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre. La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 66 di altra ditta, locale fondaco sub. 68 di proprietà Saco SpA, vano scala e corridoio comuni.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 14

## 3.157 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 68, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione fondaco/cantina sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 4, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC. La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 67 di proprietà Saco SpA, vano scala e corridoio comuni, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.158 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq
Altezza utile m.l. 2,50
(vedi planimetria **"All. n. A.14"**)

## 3.159 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato i.48**)

## 3.160 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.2**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura)
TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.161 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 6 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002 (**allegato D.7**)
- 2 - Collaudo 515_02 (**allegato D.8**)
- 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004 (**allegato D.9**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.10**)
- 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004 (**allegato D.11**)
- 5 - Collaudo prot. 2583_2004 (**allegato D.12**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1503 (**allegato E.8**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Elaborato planimetrico 53_1503 (**allegato E.9**)
Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1503_68 (**allegato E.19**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.162 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.163 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 14:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **02 settembre 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 0,214/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **5,36**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 13,32**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.2**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.164 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.2).**

## 3.165 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali ad uso fondaco/cantina è usualmente ridotta nella percentuale del 35% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei fondaci si applicherà il 35% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i locali fondaco, si determina il valore unitario in €/mq 500,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.166 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «27»

**Lotto:** Lotto 14
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1503, sub. 68
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 2/A-4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 4,00 | 100% | 4,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **4,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 500,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 781,20 |
| **Valore OMI:** | € 1.790,00 |
| **Valore Stimato: mq 4,00 x € 500,00** | € 2.000,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 2.000,00** |
|---|
| ***(euro duemila/00)*** |

## 3.167 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **2%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.300,00 – 13%) = | € 12.901,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 12.607,00 |

**valore definitivo arrotondato € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.168 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 14:

Fondaco sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 2/A – 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1503 sub. 68, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 3, superficie catastale mq 4, rendita € 6,20.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **4,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione magazzino/deposito, distinto con l'interno n. 4, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Raffaello Sanzio" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 8 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 3 (scala B) e n° 1 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista del solo impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista.
In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La porta di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura a battente, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale fondaco sub. 67 di proprietà Saco SpA, vano scala e corridoio comuni, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 15

## 3.169 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 36, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita € 55,52.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 19, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Marco Polo" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Piazza Giovanni Falcone e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Peppino Impastato senza numero civico e di quattro scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 4 (scala A) e n° 6 (scala B), in Via Peppino Impastato n° 1 (scala C) ed in Via Mario Lenti n° 1 (scala D), è compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 37 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.170 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,50** mq
Altezza utile m.l. 2,53 (vedi planimetria **"All. n. A.15"**)

## 3.171 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.53**)

## 3.172 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.173 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1605_36 (**allegato E.22**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.174 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.175 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 15:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 28,494/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **62,20**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 142,54**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.176 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.177 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.
Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.178 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «28»

**Lotto:** Lotto 15

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1605, sub. 36
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 1/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 27,50 | 100% | 27,50 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **27,50** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.995,52 |
| **Valore OMI:** | € 15.881,25 |
| **Valore Stimato: mq 27,50 x € 700,00** | € 19.250,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 19.300,00** |
|---|
| ***(euro diciannovemila trecento/00)*** |

## 3.179 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 19.300,00 – 13%) = | € 16.791,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 16.497,00 |

**valore definitivo arrotondato € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.180 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 15:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 36, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita € 55,52.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 19, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Marco Polo" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Mario Lenti, Piazza Giovanni Falcone e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Peppino Impastato senza numero civico e di quattro scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 4 (scala A) e n° 6 (scala B), in Via Peppino Impastato n° 1 (scala C) ed in Via Mario Lenti n° 1 (scala D).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate.
Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 37 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 16

## 3.181 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 37, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, rendita € 55,52.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 20, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 38 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 36 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.182 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,00** mq
Altezza utile m.l. 2,54 (vedi planimetria **"All. n. A.16"**)

## 3.183 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.55**)

## 3.184 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.185 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1605_37 (**allegato E.23**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.186 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.187 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 16:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 27,911/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **60,85**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 139,60**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.188 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.189 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.190 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «29»

**Lotto:** Lotto 16
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1605, sub. 37
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 1/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 27,00 | 100% | **27,00** |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **27,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.995,52 |
| **Valore OMI:** | € 15.592,50 |
| **Valore Stimato: mq 27,00 x € 700,00** | € 18.900,00 |

| VALORE STIMATO € 18.900,00 |
|---|
| *(euro diciottomilanovecento/00)* |

## 3.191 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 18.900,00 – 13%) = | € 16.443,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 16.149,00 |

**valore definitivo arrotondato € 16.100,00 (sedicimilacento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.192 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 16:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 37, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, rendita € 55,52.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **27,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 20, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Il locale confina con: locale garage sub. 38 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 36 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 16.100,00 (sedicimilacento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 17

## 3.193 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 40, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 25, rendita € 51,08.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 23, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 39 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 41 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.194 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **25,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51 (vedi planimetria **"All. n. A.17"**)

## 3.195 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.59**)

## 3.196 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione: -per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.197 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali: - Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie: - PLN_53_1605_40 (**allegato E.24**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.198 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.199 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 17:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 25,690/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **56,08**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 128,50**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.200 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/01 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/01 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.201 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.202 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «30»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 17 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1605, sub. 40 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 1/A, piano S1 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 25,00 | 100% | 25,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **25,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.436,08 |
| **Valore OMI:** | € 14.437,50 |
| **Valore Stimato: mq 25,00 x € 700,00** | € 17.500,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 17.500,00** |
|---|
| ***(euro diciassemilacinquecento/00)*** |

## 3.203 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 17.500,00 – 13%) = | € 15.225,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 14.931,00 |

**valore definitivo arrotondato € 14.900,00 (quattordicimilanovecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.204 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 17:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 40, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 25, rendita € 51,08.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **25,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 23, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 39 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 41 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 14.900,00 (quattordicimilanovecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 18

## 3.205 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 48,86.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 24, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato con un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale di accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta occupato da materiale ceramico.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 40 e sub. 42 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.206 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51 (vedi planimetria **"All. n. A.18"**)

## 3.207 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta occupato da materiale ceramico.
(**allegato I.62**)

## 3.208 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.209 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1605_41 (**allegato E.25**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.210 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.211 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 18:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 24,809/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **54,150**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 124,10**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.212 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.213 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.214 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «31»

**Lotto:** Lotto 18
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1605, sub. 41
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 1/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 24,00 | 100% | 24,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **24,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.156,36 |
| **Valore OMI:** | € 13.860,00 |
| **Valore Stimato: mq 24,00 x € 700,00** | € 16.800,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 16.800,00** |
|---|
| ***(euro sedicimila ottocento/00)*** |

## 3.215 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 16.800,00 – 13%) = | € 14.616,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 14.322,00 |

**valore definitivo arrotondato € 14.300,00 (quattordicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.216 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 18:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 48,86.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 24, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato con un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale di accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta occupato da materiale ceramico.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 40 e sub. 42 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 14.300,00 (quattordicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 19

## 3.217 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 42, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 26, rendita € 51,08.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 25, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato con un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale di accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 41 e sub. 43 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.218 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **25,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51 (vedi planimetria **"All. n. A.19"**)

## 3.219 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.66**)

## 3.220 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.
**Trascrizioni pregiudizievoli**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.221 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Planimetrie:
- PLN_53_1605_42 (**allegato E.26**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.222 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.223 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 19:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 26,008/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **56,76**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 130,10**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.224 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.225 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.226 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «32»

| | | |
|---|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 19 | Lotto 1 |
| **Comune:** | JESI (AN) | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1605, sub. 32 | Fg. 53, num. 1502, sub. 25 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 1/A, piano S1 | Via Aspio n. 2 piano S1 |

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 25,00 | 100% | 25,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **25,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 6.436,08 |
| **Valore OMI:** | € 14.437,50 |
| **Valore Stimato: mq 25,00 x € 700,00** | € 17.500,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 17.500,00** |
|---|
| ***(euro diciassettemilacinquecento/00)*** |

## 3.227 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 17.500,00 – 13%) = | € 15.225,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 14.931,00 |

**valore definitivo arrotondato € 14.900,00 (quattordicimila novecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.228 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 19:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 42, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale mq 26, rendita € 51,08.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **25,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 25, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 41 e sub. 43 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 14.900,00 (quattordicimila novecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 20

## 3.229 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 43, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 21, superficie catastale mq 24, rendita € 46,64.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 26, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 42 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 44 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.230 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,00** mq
Altezza utile m.l. 2,51
(vedi planimetria **"All. n. A.20"**)

## 3.231 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.69**)

## 3.232 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.233 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie:
- PLN_53_1605_43 (**allegato E.27**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.234 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.235 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 20:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 22,742/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **51,86**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 118,80**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.236 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/2001 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.237 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.238 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «33»

| | | |
|---|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 20 | Lotto 1 |
| **Comune:** | JESI (AN) | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1605, sub. 3 | Fg. 53, num. 1502, sub. 25 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 1/A, piano S1 | Via Aspio 2 piano S1 |

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 23,00 | 100% | 23,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **23,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.876,64 |
| **Valore OMI:** | € 13.282,50 |
| **Valore Stimato: mq 23,00 x € 700,00** | € 16.100,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 16.100,00** |
|---|
| ***(euro sedicimilacento/00)*** |

## 3.239 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 16.100,00 – 13%) = | € 14.007,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 13.713,00 |

**valore definitivo arrotondato € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.240 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 20:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 43, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 21, superficie catastale mq 24, rendita € 46,64.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 26, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 42 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 44 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 21

## 3.241 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 60, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 19, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 35, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale con accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) ed in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 59 e sub. 61 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.242 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq
Altezza utile m.l. 2,54 (vedi planimetria **"All. n. A.21"**)

## 3.243 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero (**allegato I.72**)

## 3.244 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.3**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.245 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 4 – U.M.I. 3-4-5-6**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002 (**allegato D.13**)
- 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003 (**allegato D.14**)
- 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004 (**allegato D.15**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.16**)
- 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004 (**allegato D.17**)
- 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004 (**allegato D.18**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1605 (**allegato E.20**)
- Elaborato planimetrico 53_1605 (**allegato E.21**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie:
- PLN_53_1605_60 (**allegato E.28**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.246 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.247 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 21:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale), relativa al solo piano primo sottostrada = 19,274/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **42,10**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 96,50**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.3**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.248 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Emanuela Corinaldesi 21/12/2001 Rep. 23315/1551, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/12/01 al N. di R.P. 15866, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà delle aree urbane site nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.3).**

## 3.249 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.250 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «34»

**Lotto:** Lotto 21
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1605, sub. 60
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 1/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,00 | 100% | 19,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.756,50 |
| **Valore OMI:** | € 10.972,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,00 x € 700,00** | € 13.300,00 |

| V A L O R E S T I M A T O € 13.300,00 |
|---|
| *(euro tredicimilatrecento/00)* |

## 3.251 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi prec. punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
**b) -** Per stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.300,00 – 13%) = | € 11.571,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.277,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.300,00 (undicimilatrecento/00)**

Si precisa inoltre che:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.252 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 21:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 1/A piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1605 sub. 60, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 19, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 35, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Mario Lenti, Via Rosario Livatino, Via Paolo Borsellino e Piazza Giovanni Falcone.
L'edificio, dotato di un solo accesso carraio in Via Mario Lenti senza numero civico e di due scale di accesso pedonale in Via Rosario Livatino n° 2 (scala A) e in Via Paolo Borsellino n° 2 (scala B).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 59 e sub. 61 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.300,00 (undicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 22

## 3.253 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 22, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita € 39,97.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 13, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di un passeggino, in pessime condizioni.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di una macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locali garage sub. 21 e sub. 23 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.254 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq
Altezza utile m.l. 2,45
(vedi planimetria **"All. n. A.22"**)

## 3.255 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di un passeggino, in pessime condizioni. (**allegato I.80**)

## 3.256 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.257 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1618_22 (**allegato E.31**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.258 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.259 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 22:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **29 luglio 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,132/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,02**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 32,73**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**

Nessuno.

## 3.260 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.261 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.262 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «39»

| | | |
|---|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 22 | Lotto 1 |
| **Comune:** | JESI (AN) | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1618, sub. 22 | Fg. 53, num. 1502, sub. 25 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1 | Via Aldo Moro, piano S1 |

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,80 | 100% | 19,80 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,80** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.036,22 |
| **Valore OMI:** | € 11.434,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,80 x € 700,00** | € 13.860,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 13.860,00** |
|---|
| ***(euro tredicimilaottocentosessanta/00)*** |

## 3.263 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.860,00 – 13%) = | € 12.058,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.764,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.264 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 22:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 22, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita € 39,97.

Quote di proprietà: intera piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq.

Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 13, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.

L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).

Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.

La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.

La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, all'interno del locale si rilevava la presenza di un passeggino, in pessime condizioni.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

presenza di una macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locali garage sub. 21 e sub. 23 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 23

## 3.265 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 27, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20, rendita € 39,97.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 18, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di un'ampia macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 e sub. 28 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.266 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,00** mq
Altezza utile m.l. 2,53 (vedi planimetria **"All. n. A.23"**)

## 3.267 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.83)**

## 3.268 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.269 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1618_27 (**allegato E.32**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.270 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.271 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 23:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,118/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **54,67**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 32,53**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.272 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.273 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.274 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «40»

**Lotto:** Lotto 23
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 27

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 20,00 | 100% | 20,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **20,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.036,22 |
| **Valore OMI:** | € 11.550,00 |
| **Valore Stimato: mq 20,00 x € 700,00** | € 14.000,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 14.000,00** |
|---|
| ***(euro quattordicimila/00)*** |

## 3.275 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 14.000,00 – 13%) = | € 12.180,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.886,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.900,00 (undicimilanovecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.276 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 23:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 27, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20, rendita € 39,97.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 18, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato sud del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di un'ampia macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locali garage sub. 26 e sub. 28 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.900,00 (undicimilanovecento/00**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 24

## 3.277 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 33, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 31,09.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 25, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di alcune macchie di umidità rilevate nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocate da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locale garage sub. 34 di proprietà Saco SpA, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.278 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq
Altezza utile m.l. 2,47 (vedi planimetria **"All. n. A.24"**)

## 3.279 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.87)**

## 3.280 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.281 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1618_33 (**allegato E.33**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.282 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.283 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 24:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,733/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **44,73**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 26,62**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.284 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.285 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.286 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «41»

**Lotto:** Lotto 24
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 33
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 16,00 | 100% | 16,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **16,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 3.917,34 |
| **Valore OMI:** | € 9.240,00 |
| **Valore Stimato: mq 16,00 x € 700,00** | € 11.200,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 11.200,00** |
|---|
| ***(euro undicimiladuecento/00)*** |

## 3.287 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 11.200,00 – 13%) = | € 9.744,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 9.450,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**valore definitivo arrotondato € 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.288 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 24:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 33, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita € 31,09.

Quote di proprietà: intera piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,00** mq.

Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 25, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.

L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).

Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.

La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre.

La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di alcune macchie di umidità rilevate nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocate da infiltrazioni di acqua piovana.

Il locale confina con: locale garage sub. 34 di proprietà Saco SpA, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 25

## 3.289 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 34, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 26, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 33 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.290 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,50** mq
Altezza utile m.l. 2,47 (vedi planimetria **"All. n. A.25"**)

## 3.291 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.91)**

## 3.292 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.293 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1618_34 (**allegato E.34**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.294 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.295 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 25:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,745/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **47,81**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 1,70**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.296 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.297 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.298 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «42»

**Lotto:** Lotto 25
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 34
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 16,50 | 100% | 16,50 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **16,50** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.197,06 |
| **Valore OMI:** | € 9.528,75 |
| **Valore Stimato: mq 16,50 x € 700,00** | € 11.550,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 11.550,00** |
|---|
| ***(euro undicimilacinquecentocinquanta/00)*** |

## 3.299 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 11.550,00 – 13%) = | € 10.048,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 9.754,00 |

**valore definitivo arrotondato € 9.800,00 (novemilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.300 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 25:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 34, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,50** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 26, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 33 di proprietà Saco SpA, locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 9.800,00 (novemilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 26

## 3.301 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 36, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 28, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) e in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.302 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,70** mq
Altezza utile m.l. 2,47 (vedi planimetria **"All. n. A.26"**)

## 3.303 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.94)**

## 3.304 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.305 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie:
- PLN_53_1618_36 (**allegato E.35**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.306 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.307 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 26:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,744/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **45,01**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 26,79**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**
Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:**
Nessuno.

## 3.308 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.309 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.

Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.310 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «43»

**Lotto:** Lotto 26
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 36
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 16,70 | 100% | 16,70 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **16,70** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.197,06 |
| **Valore OMI:** | € 9.644,25 |
| **Valore Stimato: mq 16,70 x € 700,00** | € 11.690,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 11.690,00** |
|---|
| ***(euro undicimilaseicentonovanta/00)*** |

## 3.311 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 11.690,00 – 13%) = | € 10.170,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 9.876,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**valore definitivo arrotondato € 9.900,00 (novemilanovecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.312 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 26:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 36, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 33,31.

Quote di proprietà: intera piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **16,70** mq.

Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 28, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.

L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).

Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.

La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.

La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.

In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.

Il locale confina con: locale garage sub. 35 di proprietà di altra ditta, rampa di accesso e corsia di manovra comuni, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 9.900,00 (novemilanovecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 27

## 3.313 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 37, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 18, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 29, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete sud, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 38 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.314 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,00** mq
Altezza utile m.l. 2,46 (vedi planimetria **"All. n. A.27"**)

## 3.315 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.97**)

## 3.316 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.317 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1618_37 (**allegato E.36**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.318 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.319 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 27:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,023/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **55,42**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 1,97**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.320 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.321 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.322 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «44»

**Lotto:** Lotto 27
**Comune:** JESI (AN)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 37
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 17,00 | 100% | 17,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **17,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.197,06 |
| **Valore OMI:** | € 9.817,50 |
| **Valore Stimato: mq 17,00 x € 700,00** | € 11.900,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 11.900,00** |
|---|
| ***(euro undicimilanovecento/00)*** |

## 3.323 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 11.900,00 – 13%) = | € 10.353,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 10.059,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.100,00 (undicimilacento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.324 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 27:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 37, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 18, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 29, sito al piano primo sottostrada, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete sud, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 38 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.100,00 (undicimilacento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 28

## 3.325 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32, rendita € 62,18.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 3, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di n. 2 aperture di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di un'ampia macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locale garage sub. 40 di proprietà di altra ditta, vano scala e corsia di manovra comuni, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.326 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **31,00** mq
Altezza utile m.l. 2,46 (vedi planimetria **"All. n. A.28"**)

## 3.327 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.100 e I.101)**

## 3.328 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.329 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Planimetrie: - PLN_53_1618_41 (**allegato E.37**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.330 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.331 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 28:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 3,335/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **87,02**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 51,21**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.332 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.333 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.334 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «45»

**Lotto:** Lotto 28
**Comune:** JESI (AN)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1618, sub. 41
**Indirizzo:** Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 31,00 | 100% | 31,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **31,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 7.834,68 |
| **Valore OMI:** | € 17.902,50 |
| **Valore Stimato: mq 31,00 x € 700,00** | € 21.700,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 21.700,00** |
|---|
| ***(euro ventunomilasettecento/00)*** |

## 3.335 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 21.700,00 – 13%) = | € 18.879,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 18.585,00 |

**valore definitivo arrotondato € 18.600,00 (diciottomilaseicento/00)**

Si precisa inoltre che:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.336 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 28:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32, rendita € 62,18.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **31,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e con tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di n. 2 aperture di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di un'ampia macchia di umidità rilevata nel solaio di copertura del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locale garage sub. 40 di proprietà di altra ditta, vano scala e corsia di manovra comuni, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 18.600,00 (diciottomilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 29

## 3.337 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 46, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32, rendita € 62,18.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 8, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C). È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di n. 2 aperture di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 45 di proprietà di altra ditta, vano scala e corsia di manovra comuni, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.338 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **30,00** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.29"**)

## 3.339 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.105 e I.106)**

## 3.340 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.4**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.341 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 7 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003 (**allegato D.19**)
- 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005 (**allegato D.20**)
- 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005 (**allegato D.21**)
- 3 - Elaborati grafici (**allegato D.22**)
- 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005 (**allegato D.23**)

**SITUAZIONE URBANISTICA** Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1618 (**allegato E.29**)
- Elaborato planimetrico 53_1618 (**allegato E.30**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1618_46 (**allegato E.38**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.342 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.343 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 29:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **28 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 3,314/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **85,02**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 50,89**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.4**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.344 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.4).**

## 3.345 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.
Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.346 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «46»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 29 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1618, sub. 46 |
| **Indirizzo:** | Via P. Impastato n. 6/A-8/A, piano S1 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 30,00 | 100% | 30,00 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **30,00** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 7.834,68 |
| **Valore OMI:** | € 17.325,00 |
| **Valore Stimato: mq 30,00 x € 700,00** | € 21.000,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 21.000,00** |
|---|
| ***(euro ventunomila/00)*** |

## 3.347 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 21.000,00 – 13%) = | € 18.270,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 17.976,00 |

**valore definitivo arrotondato € 18.000,00 (diciottomila/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.348 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 29:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA PEPPINO IMPASTATO n. 6/A – 8/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1618 sub. 46, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32, rendita € 62,18.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **30,00** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 8, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Gaspare Spontini" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Peppino Impastato, Via Giuseppe Fava, Via Libero Grassi e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di due accessi carrai entrambi in Via Peppino Impastato senza numeri civici e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 7 (scala A) ed in Via Libero Grassi n° 5 (scala B) e n° 7 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di n. 2 aperture di aerazione a "bocca di lupo" nella parete nord, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 45 di proprietà di altra ditta, vano scala e corsia di manovra comuni, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 18.000,00 (diciottomila/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 30

## 3.349 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 22, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 19, superficie catastale mq 21, rendita € 42,19.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 3, facente parte del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) e in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) ed in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 21 e sub. 82 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

## 3.350 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,20** mq
Altezza utile m.l. 2,46 (vedi planimetria **"All. n. A.30"**)

## 3.351 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.112)**

## 3.352 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.353 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.24**)
- 2 - DIA n. 2006P0651 del 29.06.2006 (**allegato D.25**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.26**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.27**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1664 (**allegato E.39**)
- Elaborato planimetrico 53_1664 (**allegato E.40**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1664_22 (**allegato E.41**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**

La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.354 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.355 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 30:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **04 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 2,048/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **95,23**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 123,14**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.5**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.356 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

## 3.357 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.358 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «47»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 30 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1664, sub. 22 |
| **Indirizzo:** | Via Livatino n. 4/A, piano S1 |

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 20,20 | 100% | 20,20 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **20,20** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.315,94 |
| **Valore OMI:** | € 11.665,50 |
| **Valore Stimato: mq 20,20 x € 700,00** | € 14.140,00 |

| V A L O R E  S T I M A T O  € 14.140,00 |
|---|
| *(euro quattordicimilacentoquaranta/00)* |

## 3.359 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 14.140,00 – 13%) = | € 12.301,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 12.007,00 |

**valore definitivo arrotondato € 12.000,00 (dodicimila/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.360 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 30:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 22, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 19, superficie catastale mq 21, rendita € 42,19.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,20** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) ed in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato nord del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 21 e sub. 82 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 12.000,00 (dodicimila/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 31

## 3.361 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 38, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 20, facente parte del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) ed in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato est del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 37 e sub. 39 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.362 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,80** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.31"**)

## 3.363 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.115)**

## 3.364 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.365 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.24**)
- 2 - DIA n. 2006P0651 del 29.06.2006 (**allegato D.25**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.26**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.27**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1664 (**allegato E.39**)
- Elaborato planimetrico 53_1664 (**allegato E.40**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1664_38 (**allegato E.42**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.366 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.367 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 31:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **4 agosto 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,789/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **83,18**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 107,57**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.5**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.368 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

## 3.369 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.370 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «48»

**Lotto:** Lotto 31
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1664, sub. 38

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Indirizzo:** Via Livatino n. 4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 17,80 | 100% | 17,80 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **17,80** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.476,78 |
| **Valore OMI:** | € 10.279,50 |
| **Valore Stimato: mq 17,80 x € 700,00** | € 12.460,00 |

| V A L O R E S T I M A T O € 12.460,00 |
|---|
| ***(euro dodicimilaquattrocentosessanta/00)*** |

## 3.371 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 12.460,00 – 13%) = | € 10.840,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 10.546,00 |

**valore definitivo arrotondato € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.372 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 31:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 38, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,80** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 20, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) ed in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato est del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locali garage sub. 37 e sub. 39 di proprietà di altre ditte, corsia di manovra comune e terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 32

## 3.373 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 40, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 22, facente parte del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) ed in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato est del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di una macchia di umidità rilevata nella parte alta della parete sud del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

Il locale confina con: locale garage sub. 39 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

## 3.374 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,60** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.32"**)

## 3.375 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.118)**

## 3.376 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.377 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.24**)
- 2 - DIA n. 2006P0651 del 29.06.2006 (**allegato D.25**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.26**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.27**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1664 (**allegato E.39**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Elaborato planimetrico 53_1664 (**allegato E.40**)
Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)
Planimetrie:
- PLN_53_1664_40 (**allegato E.43**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA**
L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.378 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.379 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 32:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **4 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,830/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **85,10**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 110,03**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.5**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.380 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

## 3.381 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.382 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «49»

**Lotto:** Lotto 32
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1664, sub. 40
**Indirizzo:** Via Livatino n. 4/A, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,60 | 100% | 19,60 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,60** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.756,50 |
| **Valore OMI:** | € 11.319,00 |
| **Valore Stimato: mq 19,60 x € 700,00** | € 13.720,00 |

| **V A L O R E S T I M A T O € 13.720,00** |
|---|
| ***(euro tredicimilasettecentoventi/00)*** |

## 3.383 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.720,00 – 13%) = | € 11.936,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.642,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.600,00 (undicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:
* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.384 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 32:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 40, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 22, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) e in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato est del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di una macchia di umidità rilevata nella parte alta della parete sud del locale garage, presumibilmente provocata da infiltrazioni di acqua piovana.
Il locale confina con: locale garage sub. 39 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.600,00 (undicimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 33

## 3.385 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 18, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 23, facente parte del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale con accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) ed in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete ovest, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 42 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.386 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,90** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.33"**)

## 3.387 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.121)**

## 3.388 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.5**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.389 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 1-2-3**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.24**)
- 2 - DIA n. 2006P0651 del 29.06.2006 (**allegato D.25**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.26**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.27**)

**SITUAZIONE URBANISTICA** Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1664 (**allegato E.39**)
- Elaborato planimetrico 53_1664 (**allegato E.40**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:
- PLN_53_1664_41 (**allegato E.44**)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.390 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.391 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 33:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**
Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **04 agosto 2020**, risulta:

- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 1,645/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **76,49**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 98,91**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.5**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.392 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.5).**

## 3.393 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, “Condominio Filippo Marchetti”: appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, “Condominio Gaspare Spontini”: autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:
1 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.394 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «50»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 33 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1664, sub. 41 |
| **Indirizzo:** | Via Livatino n. 4/A, piano S1 |

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 17,90 | 100% | 17,90 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **17,90** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.197,06 |
| **Valore OMI:** | € 10.337,25 |
| **Valore Stimato: mq 17,90 x € 700,00** | € 12.530,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 12.530,00** |
|---|
| ***(euro dodicimilacinquecentotrenta/00)*** |

## 3.395 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 12.530,00 – 13%) = | € 10.901,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 10.607,00 |

**valore definitivo arrotondato € 10.600,00 (diecimilaseicento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.396 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 33:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA ROSARIO LIVATINO n. 4/A, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1664 sub. 41, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 18, rendita € 33,31.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **17,90** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 23, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio G.B. Pergolesi" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato tra Via Rosario Livatino, Via Giuseppe Fava e Via Paolo Borsellino.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio in Via Rosario Livatino senza numero civico e di tre scale di accesso pedonale in Via Paolo Borsellino n° 1 (scala A) e in Via Rosario Livatino n° 4 (scala B) e in Via Giuseppe Fava n° 4 (scala C).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete ovest, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 42 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 10.600,00 (diecimilaseicento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef696d691

# LOTTO N. 34

## 3.397 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 10, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete est, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 11 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.398 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,20** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.34"**)

## 3.399 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.127)**

## 3.400 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.401 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 4-5**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.28**)
- 2 - DIA n. 2006P0423 del 02.05.2006 (**allegato D.29**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.30**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.31**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1665 (**allegato E.45**)
- Elaborato planimetrico 53_1665 (**allegato E.46**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1665_10 (**allegato E.47**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.402 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.403 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 34:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **29 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 5,517/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **58,08**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 58,08**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.6**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.404 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

## 3.405 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.
Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

3 - Sito internet "Real Estate Discount",

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l'ubicazione e l'epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l'immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.406 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «51»

| | |
|---|---|
| **Lotto:** | Lotto 34 |
| **Comune:** | JESI (AN) |
| **Dati catastali:** | Fg. 53, num. 1665, sub. 10 |
| **Indirizzo:** | Via Fava n. 6, piano S1 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,20 | 100% | 19,20 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,20** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.756,50 |
| **Valore OMI:** | € 11.088,00 |
| **Valore Stimato: mq 19,20 x € 700,00** | € 13.440,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 13.440,00** |
|---|
| ***(euro tredicimilaquattrocentoquaranta/00)*** |

## 3.407 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

- **a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;
- **b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"
- **c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;
- **d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali
- **e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**
- **f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.440,00 – 13%) = | € 11.692,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.398,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.408 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 34:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 37,75.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,20** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 10, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di apertura di aerazione a "bocca di lupo" nella parete est, con griglia metallica.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 11 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 35

## 3.409 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 14, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita € 39,97.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 3, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 15 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.410 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,60** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.35"**)

## 3.411 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.130)**

## 3.412 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 p.lla 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.413 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 4-5**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.28**)
- 2 - DIA n. 2006P0423 del 02.05.2006 (**allegato D.29**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.30**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.31**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1665 (**allegato E.45**)
- Elaborato planimetrico 53_1665 (**allegato E.46**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1665_14 (**allegato E.48**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.414 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.415 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 35:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **29 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 5,917/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **62,29**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 70,34**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.6**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.416 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

## 3.417 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.
Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.418 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «52»

**Lotto:** Lotto 35
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1665, sub. 14

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Indirizzo:** Via Fava n. 6, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 20,60 | 100% | 20,60 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **20,60** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 5.036,22 |
| **Valore OMI:** | € 11.896,50 |
| **Valore Stimato: mq 20,60 x € 700,00** | € 14.420,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 14.420,00** |
|---|
| ***(euro quattordicimilaquattrocentoventi/00)*** |

## 3.419 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 14.420,00 – 13%) = | € 12.545,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 12.251,00 |

**valore definitivo arrotondato € 12.300,00 (dodicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.420 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 35:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 14, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, rendita € 39,97.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **20,60** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 3, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 15 di proprietà di altra ditta, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 12.300,00 (dodicimilatrecento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 36

## 3.421 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 19, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 8, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D),
è compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 18 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 20 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune, terrapieno.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.422 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.36"**)

## 3.423 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.133)**

## 3.424 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.425 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 4-5**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.28**)
- 2 - DIA n. 2006P0423 del 02.05.2006 (**allegato D.29**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.30**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.31**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1665 (**allegato E.45**)
- Elaborato planimetrico 53_1665 (**allegato E.46**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1665_19 (**allegato E.49**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.426 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.427 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 36:**

**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte

**Vincoli storici:** Non presenti

**Vincoli paesaggistici**: Non presenti

**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti

**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in **29 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 5,345/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **56,26**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 56,26**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.6**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.428 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

## 3.429 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.

Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009

- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;

-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]

- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)

- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685

- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;

- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -

- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)

- €/mq 455,00 circa

N.B.: <u>Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame</u>.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.

Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00

--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",

- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00

--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.430 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «53»

**Lotto:** Lotto 36
**Comune:** JESI (AN)
**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1665, sub. 19

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Indirizzo:** Via Fava n. 6, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,80 | 100% | 19,80 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,80** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.476,78 |
| **Valore OMI:** | € 11.434,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,80 x € 700,00** | € 13.860,00 |

| **V A L O R E  S T I M A T O  € 13.830,00** |
|---|
| ***(euro tredicimilaottocentosessanta/00)*** |

## 3.431 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%**"

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.860,00 – 13%) = | € 12.058,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.764,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.432 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 36:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 19, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 8, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 18 di proprietà di altra ditta, locale garage sub. 20 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune, terrapieno.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# LOTTO N. 37

## 3.433 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 20, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa sito al piano primo sottostrada, distinto con l'interno n. 9, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
È compreso nel complesso edilizio ad uso residenziale/commerciale/ direzionale "Savoia-Marchetti", costruito nella prima metà degli anni 2000, ubicato in posizione semicentrale, a nord-est del capoluogo comunale da cui dista circa 1 Km, in zona completamente urbanizzata con la presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada denominata Via Ancona, che la collega alla bretella di accesso "Jesi Est" della Strada Statale 76, attraverso la quale si raggiunge il casello "Ancona nord - Jesi" dell'Autostrada A14. Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea. (realizzati in prevalenza dopo l'anno 2000)
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 19 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

## 3.434 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq
Altezza utile m.l. 2,45 (vedi planimetria **"All. n. A.37"**)

## 3.435 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Su specifica richiesta inviata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, alla data del 20/08/2020 non risultano in essere contratti di locazione, salvo le limitazioni e riserve riportate nella risposta dell'Agenzia interpellata. (**allegato B.1**)
Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero. (**allegato I.136)**

## 3.436 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare di Ancona (Vedi relazione ventennale **allegato C.6**) sull'intero immobile risultano le seguenti formalità:

**PIGNORAMENTI DA CANCELLARE A SPESE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA**
- **Pignoramento**, Tribunale di Ascoli Piceno 31/10/2018 Repertorio n. 2578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 27/11/2018 al N. di reg. part. 15682 (Generale n. 22626), a favore della Lady Moon SPV S.r.l. (TV), contro SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 1 – 2 – 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 2 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 1 – 2 – 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.
Vedi nota TR 2018_15682 (PIGNORAMENTO). (**allegato C.7**)

Costi della cancellazione: (a carico della procedura) TOTALE € 294,00

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni**
Sull'unità costituente il presente lotto, non risultano iscrizioni.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Trascrizioni pregiudizievoli**
**Sentenza dichiarativa di fallimento**, Tribunale di Ascoli Piceno 27/11/2019 Repertorio n. 2610/2019, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 29/01/2021 al N. di registro particolare 1223 (Generale n. 1857).
Il Fallimento, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SACO S.P.A., contro SACO S.P.A
Riferito, tra l'altro, alle unità immobiliari in JESI:
- foglio 53 particella 1503 sub 20 – 21 – 22 – 34 – 44 – 51 – 55 – 62 – 67 – 68;
- foglio 53 particella 1605 sub 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 60;
- foglio 53 particella 1502 sub 25 – 27 – 49 – 50;
- foglio 53 particella 1618 sub 22 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 41 – 46;
- foglio 53 particella 1664 sub 22 – 38 – 40 – 41;
- foglio 53 particella 1665 sub 10 – 14 – 19 – 20.

Vedi nota TR 2021_1223 (FALLIMENTO). (**allegato C.8**)
Costi della cancellazione:
-per sentenza di fallimento € 294,00

Costi della cancellazione: (a carico dell'acquirente)
TOTALE € 294,00 + eventuali costi professionali

## 3.437 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Dall'accesso agli atti, richiesto il 09/07/2020 ed eseguito il 16/09/2020 presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Jesi, è stata verificata ed acquisita la documentazione relativa al fabbricato residenziale, compreso nel Piano di Recupero Smia 1 **Comparto 5 – U.M.I. 4-5**.
I precedenti edilizi acquisiti sono indicati ed allegati al **punto D**.

**SITUAZIONE EDILIZIA**
- 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003 (**allegato D.28**)
- 2 - DIA n. 2006P0423 del 02.05.2006 (**allegato D.29**)
- 2 - Elaborati grafici (**allegato D.30**)
- 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006 (**allegato D.31**)

**SITUAZIONE URBANISTICA**
Edificio ricadente nel centro edificato di Jesi.

**SITUAZIONE CATASTALE**
Estratti di mappa:
- Mappa fg 53 p.lla 1665 (**allegato E.45**)
- Elaborato planimetrico 53_1665 (**allegato E.46**)

Visure catastali:
- Visura attuale (**allegato E.3**)

Planimetrie:

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

- PLN_53_1665_20 (**allegato E.50**)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA**
La planimetria dello stato autorizzato dai titoli edilizi risulta conforme allo stato attuale salvo minime divergenze, in particolare sull'altezza, comunque inferiori alle tolleranze costruttive di legge (2%).

**CONFORMITA' CATASTALE**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, salvo minime differenze che non sono significative per la necessità di variazioni catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**
Per quanto visibile (it oculi), l'immobile risulta conforme con le norme all'epoca costruttiva.

## 3.438 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Verbale di sopralluogo del 06.08.2020 (**allegato H.1**)
- Verbale di sopralluogo del 06.09.2021 (**allegato H.2**)
- Verbale di sopralluogo del 16.09.2021 (**allegato H.3**)
- Foglio 53 p.lla 1502 (**allegato H.4**)
- Foglio 53 p.lla 1503 (**allegato H.5**)
- Foglio 53 p.lla 1605 (**allegato H.6**)
- Foglio 53 p.lla 1618 (**allegato H.7**)
- Foglio 53 p.lla 1664 (**allegato H.8**)
- Foglio 53 p.lla 1665 (**allegato H.9**)
- Stralcio PRG (**allegato H.10**)
- Legenda PRG (**allegato H.11**)

## 3.439 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**SUL LOTTO N. 37:**
**Domande giudiziali** - cause in corso: Non risultano domande giudiziali trascritte
**Vincoli storici:** Non presenti
**Vincoli paesaggistici**: Non presenti
**Diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o usi civici**: Non presenti
**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**: Non presenti
**Informazioni condominiali:**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data **29 luglio 2020**, risulta:
- Quota millesimale di competenza (proprietà generale) = 5,411/1000
- importo annuo spese ordinarie: (2020) = € **56,96**
- spese condominiali ord. e straordinarie scadute/non pagate (negli ultimi due anni: consuntivo 2019 + preventivo 2020) = **€ 56,96**
- spese straordinarie deliberate e non scadute = non presenti.

(**allegato F.6**)

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** Nessuno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** Nessuno.

## 3.440 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A.**, sede a Roma (RM), per l'intera piena proprietà: - In forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Antonio Manzi 18/03/2004 Rep. 71506, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20/11/2004 al N. di R.P. 16045, mediante il quale la Santarelli Costruzioni S.p.A. acquista dalla VE.CA. S.r.l. l'intera piena proprietà dell'area sita nel comune di Jesi, e successive modifiche societarie come espressamente indicato nella relazione ventennale (**allegato C.6).**

## 3.441 CRITERI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA STIMA

TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO IN PREMESSA, vista la fattispecie ed ubicazione dell'immobile, si ritiene che:
- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la più consona e conveniente per le richieste di mercato,
- la vendita della singola porzione sopradescritta, è la più ricorrente ed ipotizzabile nei casi di commercializzazione.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi da operatori immobiliari, da professionisti locali, da valutazioni inerenti esecuzioni immobiliari di beni similari in zona.
In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e offerta in vendita, che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

Da tale ricerca si è riscontrata la limitatezza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Si precisa che da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite prevalentemente aventi

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

per oggetto appartamenti con annessi fondaci/cantine e garage in maniera unitaria.
Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

1 - Compravendita atto Notaio Giuseppina Recchia del 25/01/2021 – repertorio n° 22384/11009
- oggetto: Porzioni di fabbricato in via Giuseppe Fava 6, "Condominio Filippo Marchetti": appartamento al piano secondo, con locale pluriuso e terrazza al piano terzo, e annesso locale cantina al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 29; garage al piano interrato, fg 53 p.lla 1665 sub 15;
-Superficie commerciale complessiva mq. 127 [mq. 78,00 appartamento + mq. 28,00 loc. pluriuso abitabile + mq 3,50 balcone (10,50x33%) + mq. 5,50 terrazza (17x33%) + mq. 1,00 cantina (3,00x33%) + mq 11,00 garage (22,00x50%)]
- Prezzo €. 185.000,00 (appartamento + locale pluriuso + terrazza + cantina + garage)
- €/mq 1.456,00 circa

2 - Compravendita atto Notaio Emanuela Corinaldesi del 01/03/2016 – repertorio n° 44312/6685
- oggetto: Porzione di fabbricato in via Peppino Impastato 6/A-8/A, "Condominio Gaspare Spontini": autorimessa al piano interrato, fg 53 p.lla 1618 sub 25;
- Superficie commerciale complessiva mq. 11,00 (22,00x50%) -
- Prezzo €. 10.000,00 (autorimessa)
- €/mq 455,00 circa
N.B.: Trattasi di compravendita diretta dalla ditta costruttrice oggetto del fallimento in esame.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di aste giudiziarie per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.
Da tale ultima ricerca, si è ritenuto opportuno ed utile prendere in considerazione ai fini estimativi i seguenti avvisi di aste immobiliari relativi a garage siti nella stessa zona:

1 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 96)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d'asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

2 - Sito internet "Real Estate Discount",
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 76)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d'asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

3 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 75)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

4 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 98)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

5 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 97)
- Superficie mq. 19 -
- Prezzo base d’asta €. 13.000,00
--€/mq 684,00 circa.

6 - Sito internet “Real Estate Discount”,
- oggetto: autorimessa a piano secondo interrato (sub 77)
- Superficie mq. 18 -
- Prezzo base d’asta €. 12.500,00
--€/mq 694,00 circa.

Si è altresì accertato che ordinariamente nel calcolo della superficie commerciale quella dei locali garage è usualmente ridotta nella percentuale del 50% rispetto quella ad uso abitativo. Pertanto nella determinazione del prezzo unitario dei garage (box auto), si applicherà il 50% del valore stimato e determinato per le unità abitative.

Il valore unitario attribuito all'immobile in oggetto tiene conto, eseguiti i proporzionati aggiustamenti, di tutte le diverse caratteristiche degli immobili sopraindicati, rispetto a quello stimato e che per le porzioni abitative visto l’ubicazione e l’epoca di costruzione del complesso immobiliare ove posto l’immobile oggetto di stima, il valore più appropriato sia di € 1.400,00.
**Di conseguenza, per i garage (box auto), si determina il valore unitario in €/mq 700,00**.
Solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visti i valori all'interno dei dati medi dell'OMI dell'agenzia delle Entrate.

## 3.442 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «54»

**Lotto:** Lotto 37
**Comune:** JESI (AN)

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**Dati catastali:** Fg. 53, num. 1665, sub. 20
**Indirizzo:** Via Fava n. 6, piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|---|---|---|
| Fondaco | 19,80 | 100% | 19,80 |
| **Superficie commerciale totale, m²** | | | **19,80** |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ = € 700,00**

| | |
|---|---|
| **Valore catastale:** | € 4.476,78 |
| **Valore OMI:** | € 11.434,50 |
| **Valore Stimato: mq 19,80 x € 700,00** | € 13.860,00 |

| V A L O R E S T I M A T O € 13.860,00 |
|---|
| *(euro tredicimilaottocentosessanta/00)* |

## 3.443 VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito esposto:

**a) -** Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedi precedente punto 3.8) – "decurtazione del **10%"**;

**b) -** Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile – "decurtazione del **3%***"*

**c) -** Per lo stato di possesso - decurtazione **0%**;

**d) -** Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili, ma a spese dell'acquirente – decurtazione forfettaria pari ad **€ 294,00** + eventuali costi professionali

**e) -** Per l'eventuale necessità di variazione catastale - decurtazione di **0,00**

**f) -** Per altri oneri e pesi, quali eventuali regolarizzazione urbanistica- decurtazione di **0,00**

Si perviene alla seguente valutazione:

| | |
|---|---|
| (€ 13.860,00 – 13%) = | € 12.058,00 |
| | - € 294,00 |
| REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA | € 0,00 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | € 0,00 |
| | Residuano = € 11.764,00 |

**valore definitivo arrotondato € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Si precisa inoltre che:

* La vendita futura non è soggetta ad Iva. (sconta l'imposta di registro)

## 3.444 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA LOTTO N. 37:

Garage sito in Comune di Jesi (AN), catastalmente VIA GIUSEPPE FAVA n. 6, piano primo sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 1665 sub. 20, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita € 35,53.
Quote di proprietà: intera piena proprietà.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: **19,80** mq.
Descrizione dell'immobile e confini: Locale a destinazione autorimessa, distinto con l'interno n. 9, sito al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Filippo Marchetti" sito in Comune di Jesi (AN), ubicato in Via Giuseppe Fava.
L'edificio, dotato di unico accesso carraio senza numero civico da cortile interno a cui si accede da Via Giuseppe Fava e di unico accesso pedonale in Via Giuseppe Fava n° 6 (scala D).
Il contesto urbanistico della zona d'insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici di tipologia omogenea.
L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo industriale con canaline a vista; impianto idrico, collegato all'utenza condominiale. In corrispondenza del solaio di copertura sono presenti scarichi a vista mediante tubi in PVC.
La serranda di accesso è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale, con sovrastante sopraluce dotato di griglia metallica. L'unità è priva di finestre ma è dotata di feritoia di aerazione a "bocca di lupo" nel lato ovest del solaio di copertura.
La pavimentazione è costituita da cemento levigato. Tutte le pareti risultano tinteggiate. Il locale risulta provvisto di piccolo lavabo in ceramica.
In occasione dell'accesso, avvenuto in data 06/09/2021, l'immobile risulta libero.
Il fabbricato e l'unità immobiliare in questione, appaiono in buone condizioni statiche, di manutenzione e conservazione.
Il locale confina con: locale garage sub. 19 di proprietà Saco SpA, corsia di manovra comune, terrapieno per due lati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri gravanti su di esso, come indicate nella Relazione di stima redatta dal Geom. Morganti Antonio.

**VALORE A BASE D'ASTA € 11.800,00 (undicimilaottocento/00)**

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# 4. RIEPILOGO E DICHIARAZIONI

## 4.1 - RIEPILOGO VALORE E PREZZO BASE D'ASTA DEI LOTTI

| LOTTI | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | VALORE STIMATO € | PREZZO BASE D'ASTA € |
|---|---|---|---|
| **LOTTO 1** | Fg 53 p.lla 1502 sub 25 | 13650,00 | 11600,00 |
| **LOTTO 2** | Fg 53 p.lla 1502 sub 27 | 12950,00 | 11000,00 |
| **LOTTO 3** | Fg 53 p.lla 1502 sub 49 | 16100,00 | 13700,00 |
| **LOTTO 4** | Fg 53 p.lla 1502 sub 50 | 16800,00 | 14300,00 |
| **LOTTO 5** | Fg 53 p.lla 1503 sub 20 | 2000,00 | 1500,00 |
| **LOTTO 6** | Fg 53 p.lla 1503 sub 21 | 2000,00 | 1500,00 |
| **LOTTO 7** | Fg 53 p.lla 1503 sub 22 | 2000,00 | 1500,00 |
| **LOTTO 8** | Fg 53 p.lla 1503 sub 34 | 16500,00 | 14100,00 |
| **LOTTO 9** | Fg 53 p.lla 1503 sub 44 | 1500,00 | 1000,00 |
| **LOTTO 10** | Fg 53 p.lla 1503 sub 51 | 11200,00 | 9500,00 |
| **LOTTO 11** | Fg 53 p.lla 1503 sub 55 | 13300,00 | 12600,00 |
| **LOTTO 12** | Fg 53 p.lla 1503 sub 62 | 13300,00 | 12600,00 |
| **LOTTO 13** | Fg 53 p.lla 1503 sub 67 | 2000,00 | 1500,00 |
| **LOTTO 14** | Fg 53 p.lla 1503 sub 68 | 2000,00 | 1500,00 |
| **LOTTO 15** | Fg 53 p.lla 1605 sub 36 | 19300,00 | 16500,00 |
| **LOTTO 16** | Fg 53 p.lla 1605 sub 37 | 18900,00 | 16100,00 |
| **LOTTO 17** | Fg 53 p.lla 1605 sub 40 | 17500,00 | 14900,00 |
| **LOTTO 18** | Fg 53 p.lla 1605 sub 41 | 16800,00 | 14300,00 |
| **LOTTO 19** | Fg 53 p.lla 1605 sub 42 | 17500,00 | 14900,00 |
| **LOTTO 20** | Fg 53 p.lla 1605 sub 43 | 16100,00 | 13700,00 |
| **LOTTO 21** | Fg 53 p.lla 1605 sub 60 | 13300,00 | 11300,00 |
| **LOTTO 22** | Fg 53 p.lla 1618 sub 22 | 13860,00 | 11800,00 |
| **LOTTO 23** | Fg 53 p.lla 1618 sub 27 | 14000,00 | 11900,00 |
| **LOTTO 24** | Fg 53 p.lla 1618 sub 33 | 11200,00 | 9500,00 |
| **LOTTO 25** | Fg 53 p.lla 1618 sub 34 | 11550,00 | 9800,00 |
| **LOTTO 26** | Fg 53 p.lla 1618 sub 36 | 11690,00 | 9900,00 |
| **LOTTO 27** | Fg 53 p.lla 1618 sub 37 | 11900,00 | 11100,00 |
| **LOTTO 28** | Fg 53 p.lla 1618 sub 41 | 21700,00 | 18600,00 |
| **LOTTO 29** | Fg 53 p.lla 1618 sub 46 | 21000,00 | 18000,00 |

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

| | | | |
|---|---|---|---|
| **LOTTO 30** | Fg 53 p.lla 1664 sub 22 | 14140,00 | 12000,00 |
| **LOTTO 31** | Fg 53 p.lla 1664 sub 38 | 12460,00 | 10500,00 |
| **LOTTO 32** | Fg 53 p.lla 1664 sub 40 | 13720,00 | 11600,00 |
| **LOTTO 33** | Fg 53 p.lla 1664 sub 41 | 12530,00 | 10600,00 |
| **LOTTO 34** | Fg 53 p.lla 1665 sub 10 | 13440,00 | 11400,00 |
| **LOTTO 35** | Fg 53 p.lla 1665 sub 14 | 14420,00 | 12300,00 |
| **LOTTO 36** | Fg 53 p.lla 1665 sub 19 | 13860,00 | 11800,00 |
| **LOTTO 37** | Fg 53 p.lla 1665 sub 20 | 13860,00 | 11800,00 |
| | **TOTALE** | **470.030,00** | **402.200,00** |

## 4.2 - DICHIARAZIONI DEL TECNICO

La presente valutazione è eseguita in conformità del Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari stipulato tra Tribunale di Ascoli Piceno in particolare attenendosi alle indicazioni di cui all'art. 2.
Il sottoscritto valutatore ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo ed ha conseguito la certificazione “Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14” Cert. n. IMQ-VI-1608005 di “livello avanzato”.
È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Il sottoscritto tanto riferisce e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice e Curatori per qualsiasi chiarimento od ulteriore accertamento si rendesse necessario.
Inoltre la relazione completa di tutti gli allegati, verrà trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, in forma digitale tramite “P.C.T.”, nonché, anche su cd-rom contenente copia con e senza dati personali delle parti e degli altri soggetti, ove presenti.

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

# 5. CONCLUSIONI

La presente valutazione è eseguita in conformità del Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari stipulato tra Tribunale di Ascoli Piceno in particolare attenendosi alle indicazioni di cui all'art. 2.
Il sottoscritto valutatore ha effettuato costante aggiornamento della formazione professionale in materia delle valutazioni immobiliari e dell'estimo ed ha conseguito la certificazione "Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558/14" Cert. n. IMQ-VI-1608005 di "livello avanzato".
È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Il sottoscritto tanto riferisce e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice e Curatori per qualsiasi chiarimento od ulteriore accertamento si rendesse necessario.
La presente relazione, completa di tutti gli allegati, verrà trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, in forma digitale tramite "P.C.T.". Inoltre, copia della stessa sarà depositata presso la cancelleria in formato cartaceo, nonché su cd-rom contenente copia con e senza dati personali delle parti e degli altri soggetti, ove presenti.

# 6. ALLEGATI

**A.1** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1502 sub 25
**A.2** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1502 sub 27
**A.3** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1502 sub 49
**A.4** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1502 sub 50
**A.5** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 20
**A.6** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 21
**A.7** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 22
**A.8** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 34
**A.9** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 44
**A.10** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 51
**A.11** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 55
**A.12** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 62
**A.13** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 67
**A.14** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1503 sub 68
**A.15** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 36
**A.16** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 37
**A.17** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 40
**A.18** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 41

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**A.19** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 42
**A.20** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 43
**A.21** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1605 sub 60
**A.22** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 22
**A.23** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 27
**A.24** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 33
**A.25** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 34
**A.26** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 36
**A.27** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 37
**A.28** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 41
**A.29** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1618 sub 46
**A.30** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1664 sub 22
**A.31** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1664 sub 38
**A.32** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1664 sub 40
**A.33** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1664 sub 41
**A.34** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1665 sub 10
**A.35** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1665 sub 14
**A.36** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1665 sub 19
**A.37** - Planimetria con misure rilevate fg 53 p.lla 1665 sub 20
**B.1** - Libero
**C.1** - Relazione ventennale p.lla 1502
**C.2** - Relazione ventennale p.lla 1503
**C.3** - Relazione ventennale p.lla 1605
**C.4** - Relazione ventennale p.lla 1618
**C.5** - Relazione ventennale p.lla 1664
**C.6** - Relazione ventennale p.lla 1665
**C.7** - Nota TR 2018_15682
**C.8** - Nota TR 2021_1223
**D.1** - 1 - C.E. n. 2002014-00 del 23.03.2002
**D.2** - 2 - Collaudo statico prot 514_02
**D.3** - 3 - DIA 2004 P 0290 del 24.03.2004
**D.4** - 3 - Elaborati grafici
**D.5** - 4 - Certificato Agibilità del 01.07.2004
**D.6** - 5 - Collaudo statico prot 13398_04
**D.7** - 1 - C.E. n. 2002015-00 del 26.03.2002
**D.8** - 2 - Collaudo 515_02
**D.9** - 3 - DIA n. 2002004-0048 del 19.01.2004
**D.10** - 3 - Elaborati grafici
**D.11** - 4 - Certificato Agibilità del 06.02.2004
**D.12** - 5 - Collaudo prot. 2583_2004
**D.13** - 1 - C.E. 2002016-00 del 26.03.2002
**D.14** - 2 - Collaudo 511 del 27.05.2003
**D.15** - 3 - DIA 2004P0291 del 24.03.2004
**D.16** - 3 - Elaborati grafici
**D.17** - 4 - Certificato agibilità del 02.07.2004
**D.18** - 5 - Collaudo 13397 del 21.04.2004
**D.19** - 1 - CE n. 03015-00 del 03.03.2003
**D.20** - 2 - DIA n. 2005P0689 del 19.07.2005
**D.21** - 3 - DIA n. 2005P0941 del 07.10.2005
**D.22** - 3 - Elaborati grafici
**D.23** - 4 - Certificato agibilità del 28.12.2005

**D.24** - 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003
**D.25** - 2 - DIA n. 2006P0651 del 29.06.2006
**D.26** - 2 - Elaborati grafici
**D.27** - 3 - Certificato di agibilità del 12.07.2006
**D.28** - 1 - C.E. n. 2003034 del 16.06.2003
**D.29** - 2 - DIA n. 2006P0423 del 02.05.2006
**D.30** - 2 - Elaborati grafici
**D.31** - 3 - Certificato agibilità del 12.07.2006
**E.1** - Mappa fg 53 p.lla 1502
**E.2** - Elaborato planimetrico 53_1502
**E.3** - Visura attuale
**E.4** - PLN_53_1502_25
**E.5** - PLN_53_1502_27
**E.6** - PLN_53_1502_49
**E.7** - PLN_53_1502_50
**E.8** - Mappa fg 53 p.lla 1503
**E.9** - Elaborato planimetrico 53_1503
**E.10** - PLN_53_1503_20
**E.11** - PLN_53_1503_21
**E.12** - PLN_53_1503_22
**E.13** - PLN_53_1503_34
**E.14** - PLN_53_1503_44
**E.15** - PLN_53_1503_51
**E.16** - PLN_53_1503_55
**E.17** - PLN_53_1503_62
**E.18** - PLN_53_1503_67
**E.19** - PLN_53_1503_68
**E.20** - Mappa fg 53 p.lla 1605
**E.21** - Elaborato planimetrico 53_1605
**E.22** - PLN_53_1605_36
**E.23** - PLN_53_1605_37
**E.24** - PLN_53_1605_40
**E.25** - PLN_53_1605_41
**E.26** - PLN_53_1605_42
**E.27** - PLN_53_1605_43
**E.28** - PLN_53_1605_60
**E.29** - Mappa fg 53 p.lla 1618
**E.30** - Elaborato planimetrico 53_1618
**E.31** - PLN_53_1618_22
**E.32** - PLN_53_1618_27
**E.33** - PLN_53_1618_33
**E.34** - PLN_53_1618_34
**E.35** - PLN_53_1618_36
**E.36** - PLN_53_1618_37
**E.37** - PLN_53_1618_41
**E.38** - PLN_53_1618_46
**E.39** - Mappa fg 53 p.lla 1664
**E.40** - Elaborato planimetrico 53_1664
**E.41** - PLN_53_1664_22
**E.42** - PLN_53_1664_38
**E.43** - PLN_53_1664_40

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**E.44** - PLN_53_1664_41
**E.45** - Mappa fg 53 p.lla 1665
**E.46** - Elaborato planimetrico 53_1665
**E.47** - PLN_53_1665_10
**E.48** - PLN_53_1665_14
**E.49** - PLN_53_1665_19
**E.50** - PLN_53_1665_20
**F.1** - Informazioni condominiali p.lla 1502
**F.2** - Informazioni condominiali p.lla 1503
**F.3** - Informazioni condominiali p.lla 1605
**F.4** - Informazioni condominiali p.lla 1618
**F.5** - Informazioni condominiali p.lla 1664
**F.6** - Informazioni condominiali p.lla 1665
**G.1** - COMPARABILI
**H.1** - Verbale di sopralluogo del 06.08.2020
**H.2** - Verbale di sopralluogo del 06.09.2021
**H.3** - Verbale di sopralluogo del 16.09.2021
**H.4** - Foglio 53 p.lla 1502
**H.5** - Foglio 53 p.lla 1503
**H.6** - Foglio 53 p.lla 1605
**H.7** - Foglio 53 p.lla 1618
**H.8** - Foglio 53 p.lla 1664
**H.9** - Foglio 53 p.lla 1665
**H.10** - Stralcio PRG
**H.11** - Legenda PRG
**I.1** - Foto 1 - Esterno p.lla 1502
**I.2** - Foto 2 - Box Int. 6 - sub.25
**I.3** - Foto 3 - Box Int. 6 - sub.25
**I.4** - Foto 4 - Box Int. 6 - sub.25
**I.5** - Foto 5 - Box Int. 8 - sub. 27
**I.6** - Foto 6 - Box Int. 8 - sub. 27
**I.7** - Foto 7 - Box Int. 8 - sub. 27
**I.8** - Foto 8 - Box Int. 21 - sub. 49
**I.9** - Foto 9 - Box Int. 21 - sub. 49
**I.10** - Foto 10 - Box Int. 21 - sub. 49
**I.11** - Foto 11 - Box Int. 22 - sub.50
**I.12** - Foto 12 - Box Int. 22 - sub.50
**I.13** - Foto 13 - Box Int. 22 - sub.50
**I.14** - Foto 14 - Box Int. 22 - sub.50
**I.15** - Foto 15 - Esterno p.lla 1503
**I.16** - Foto 16 - Esterno p.lla 1503
**I.17** - Foto 17 - Esterno p.lla 1503
**I.18** - Foto 18 - Esterno p.lla 1503 (4)
**I.19** - Foto 19 - int. 11 - sub.20
**I.20** - Foto 20 - int. 11 - sub.20
**I.21** - Foto 21 - int. 11 - sub.20
**I.22** - Foto 22 - int. 10 - sub.21
**I.23** - Foto 23 - int. 10 - sub.21
**I.24** - Foto 24 - int. 10 - sub.21
**I.25** - Foto 25 - int. 9 - sub.22
**I.26** - Foto 26 - int. 9 - sub.22

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**I.27** - Foto 27 - int. 9 - sub.22
**I.28** - Foto 28 - Box int. 16 - sub. 34
**I.29** - Foto 29 - Box int. 16 - sub. 34
**I.30** - Foto 30 - Box int. 16 - sub. 34
**I.31** - Foto 31 - Int. 18 - sub.44
**I.32** - Foto 32 - Int. 18 - sub.44
**I.33** - Foto 33 - Int. 18 - sub.44
**I.34** - Foto 34 - Box int. 25 - sub. 51
**I.35** - Foto 35 - Box int. 25 - sub. 51
**I.36** - Foto 36 - Box int. 25 - sub. 51
**I.37** - Foto 37 - Box int. 29 - sub.55
**I.38** - Foto 38 - Box int. 29 - sub.55
**I.39** - Foto 39 - Box int. 29 - sub.55
**I.40** - Foto 40 - Box int.6 - sub. 62
**I.41** - Foto 41 - Box int.6 - sub. 62
**I.42** - Foto 42 - Box int.6 - sub. 62
**I.43** - Foto 43 - Int. 3 - sub. 67
**I.44** - Foto 44 - Int. 3 - sub. 67
**I.45** - Foto 45 - Int. 3 - sub. 67
**I.46** - Foto 46 - Int. 3 - sub. 67
**I.47** - Foto 47 - int. 4 - sub. 68
**I.48** - Foto 48 - int. 4 - sub. 68
**I.49** - Foto 49 - int. 4 - sub. 68
**I.50** - Foto 50 - Esterno p.lla 1605
**I.51** - Foto 51 - Esterno p.lla 1605
**I.52** - Foto 52 - Box int. 20 - sub. 20
**I.53** - Foto 53 - Box int. 20 - sub. 20
**I.54** - Foto 54 - Box int. 20 - sub. 20
**I.55** - Foto 55 - Box int. 19 - sub. 36
**I.56** - Foto 56 - Box int. 19 - sub. 36
**I.57** - Foto 57 - Box int. 19 - sub. 36
**I.58** - Foto 58 - Box int. 23 - sub. 40
**I.59** - Foto 59 - Box int. 23 - sub. 40
**I.60** - Foto 60 - Box int. 23 - sub. 40
**I.61** - Foto 61 - Box Int. 24 - sub. 41
**I.62** - Foto 62 - Box Int. 24 - sub. 41
**I.63** - Foto 63 - Box Int. 24 - sub. 41
**I.64** - Foto 64 - Box Int. 24 - sub. 41
**I.65** - Foto 65 - Box Int. 25 - sub.42
**I.66** - Foto 66 - Box Int. 25 - sub.42
**I.67** - Foto 67 - Box Int. 25 - sub.42
**I.68** - Foto 68 - Box Int. 26 - sub. 43
**I.69** - Foto 69 - Box Int. 26 - sub. 43
**I.70** - Foto 70 - Box Int. 26 - sub. 43
**I.71** - Foto 71 - Box Int. 35 - sub. 60
**I.72** - Foto 72 - Box Int. 35 - sub. 60
**I.73** - Foto 73 - Box Int. 35 - sub. 60
**I.74** - Foto 74 - Esterno p.lla 1618
**I.75** - Foto 75 - Esterno p.lla 1618
**I.76** - Foto 76 - Esterno p.lla 1618
**I.77** - Foto 77 - Esterno p.lla 1618

**I.78** - Foto 78 - Esterno p.lla 1618
**I.79** - Foto 79 - Box Int. 13 - sub.22
**I.80** - Foto 80 - Box Int. 13 - sub.22
**I.81** - Foto 81 - Box Int. 13 - sub.22
**I.82** - Foto 82 - Box Int. 18 - sub.27
**I.83** - Foto 83 - Box Int. 18 - sub.27
**I.84** - Foto 84 - Box Int. 18 - sub.27
**I.85** - Foto 85 - Box Int. 18 - sub.27
**I.86** - Foto 86 - Box Int. 25 - sub.33
**I.87** - Foto 87 - Box Int. 25 - sub.33
**I.88** - Foto 88 - Box Int. 25 - sub.33
**I.89** - Foto 89 - Box Int. 25 - sub.33
**I.90** - Foto 90 - Box Int. 26 - sub.34
**I.91** - Foto 91 - Box Int. 26 - sub.34
**I.92** - Foto 92 - Box Int. 26 - sub.34
**I.93** - Foto 93 - Box Int. 28 - sub.36
**I.94** - Foto 94 - Box Int. 28 - sub.36
**I.95** - Foto 95 - Box Int. 28 - sub.36
**I.96** - Foto 96 - Box Int. 29 - sub.37
**I.97** - Foto 97 - Box Int. 29 - sub.37
**I.98** - Foto 98 - Box Int. 29 - sub.37
**I.99** - Foto 99 - Box Int. 3 - sub.41
**I.100** - Foto 100 - Box Int. 3 - sub.41
**I.101** - Foto 101 - Box Int. 3 - sub.41
**I.102** - Foto 102 - Box Int. 3 - sub.41
**I.103** - Foto 103 - Box Int. 8 - sub.46
**I.104** - Foto 104 - Box Int. 8 - sub.46
**I.105** - Foto 105 - Box Int. 8 - sub.46
**I.106** - Foto 106 - Box Int. 8 - sub.46
**I.107** - Foto 107 - Box Int. 8 - sub.46
**I.108** - Foto 108 - Esterno p.lla 1664
**I.109** - Foto 109 - Esterno p.lla 1664
**I.110** - Foto 110 - Esterno p.lla 1664
**I.111** - Foto 111 - Box Int. 3 - sub.22
**I.112** - Foto 112 - Box Int. 3 - sub.22
**I.113** - Foto 113 - Box Int. 3 - sub.22
**I.114** - Foto 114 - Box Int. 20 - sub.38
**I.115** - Foto 115 - Box Int. 20 - sub.38
**I.116** - Foto 116 - Box Int. 20 - sub.38
**I.117** - Foto 117 - Box Int. 22 - sub.40
**I.118** - Foto 118 - Box Int. 22 - sub.40
**I.119** - Foto 119 - Box Int. 22 - sub.40
**I.120** - Foto 120 - Box Int. 23 - sub.41
**I.121** - Foto 121 - Box Int. 23 - sub.41
**I.122** - Foto 122 - Box Int. 23 - sub.41
**I.123** - Foto 123 - Esterno p.lla 1665
**I.124** - Foto 124 - Esterno p.lla 1665
**I.125** - Foto 125 - Esterno p.lla 1665
**I.126** - Foto 126 - Box Int. 10 - sub.10
**I.127** - Foto 127 - Box Int. 10 - sub.10
**I.128** - Foto 128 - Box Int. 10 - sub.10

Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691

**I.129** - Foto 129 - Box Int. 3 - sub.14
**I.130** - Foto 130 - Box Int. 3 - sub.14
**I.131** - Foto 131 - Box Int. 3 - sub.14
**I.132** - Foto 132 - Box Int. 8 - sub.19
**I.133** - Foto 133 - Box Int. 8 - sub.19
**I.134** - Foto 134 - Box Int. 8 - sub.19
**I.135** - Foto 135 - Box Int. 9 - sub.20
**I.136** - Foto 136 - Box Int. 9 - sub.20
**I.137** - Foto 137 - Box Int. 9 - sub.20

Spinetoli, lì 14/10/2021




Firmato Da: morganti antonio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7404d6957c03aebeb8aee1e8d1faba71 - Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691